

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

Апрель 2024 г.

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам и Совету директоров
ООО «РКС Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «РКС Девелопмент» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

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



При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Плотников Константин Сергеевич,
действующий от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности от 9 января 2024 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906099393)

26 апреля 2024 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «РКС Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 2 июля 2008 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746801669.
Местонахождение: 127015, Россия, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1.

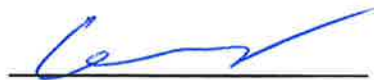
ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

	Прим.	12 месяцев 2023 года млн руб.	12 месяцев 2022 года млн руб.
Выручка по договорам с покупателями	5	3 718	2 543
Себестоимость	6	(2 161)	(1 770)
Валовая прибыль		1 557	773
Затраты на продажу	7	(304)	(202)
Административные расходы	8	(356)	(304)
Прочие операционные доходы	9	9	9
Прочие операционные расходы	9	(451)	(122)
Операционная прибыль		455	154
Финансовые доходы	10	193	103
Финансовые расходы	10	(1 226)	(669)
Прибыль от выбытия контрольных долей участия в дочерних организациях, нетто	4	1 791	—
Доля в убытке от инвестиций в ассоциированные организации	18	(4)	—
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 209	(412)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	11	(181)	116
Прибыль/(убыток) за год		1 028	(296)
Прибыль/(убыток) за год, приходящаяся на:			
- участников материнской организации		1 028	(264)
- неконтролирующие доли участия		—	(32)
Совокупный доход/(убыток)		1 028	(296)
Совокупный доход/(убыток), приходящийся на:			
- участников материнской организации		1 028	(264)
- неконтролирующие доли участия		—	(32)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 26 апреля 2024 г. и подписана:



Сагирян С.И.
Генеральный директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2023 г.

	Прим.	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	89	99
Нематериальные активы		11	1
Земельные участки под застройку	15	4 026	5 128
Займы выданные	25	736	139
Отложенные налоговые активы	12	597	359
Инвестиции в ассоциированные организации	18	965	–
Внеоборотные финансовые активы	18	560	–
Итого внеоборотных активов		6 984	5 726
Оборотные активы			
Запасы	14	6 256	6 275
Налоги к возмещению	16	83	31
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	395	640
Авансы выданные	17	525	486
Активы по договорам с покупателями	24	67	1 147
Займы выданные	25	5	–
Прочие оборотные активы		7	25
Денежные средства и их эквиваленты	19	8 434	8 905
Итого оборотных активов		15 772	17 509
Итого активы		22 756	23 235
Неконтролируемая доля участия		–	(39)
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, полученные от банков	21	14 526	13 647
Займы полученные от связанных сторон	21	4	2 173
Отложенные налоговые обязательства	12	301	52
Обязательства по аренде	22	475	585
Облигационные займы	21	1 053	71
Прочие долгосрочные обязательства	23	349	1 989
Итого долгосрочных обязательств		16 708	18 517
Чистые активы, приходящиеся на участников			
Уставный капитал	20	1 758	1 758
Непокрытый убыток		19	(1 009)
Итого чистых активов, приходящихся на участников		1 777	749
Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников			
Кредиты, полученные от банков	21	1 462	2 356
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	559	550
Обязательства по договорам с покупателями	24	97	1
Обязательства по налогу на прибыль		64	11
Обязательства по аренде	22	97	90
Облигационные займы	21	–	1 000
Прочие краткосрочные обязательства	23	1 992	–
Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников		4 271	4 008
Итого обязательства		22 756	23 274
Итого обязательства и неконтролируемая доля участия		22 756	23 235

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,
приходящихся на участников

за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого чистых активов, приходящихся на участников
Остаток на 1 января 2022 г.	1 758	(641)	1 117
Прибыль за год	–	(264)	(264)
Итого совокупный убыток	–	(264)	(264)
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 20)	–	118	118
Предоставление опциона (Примечание 20)	–	(222)	(222)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	1 758	(1 009)	749
Прибыль за год	–	1 028	1 028
Итого совокупный доход	–	1 028	1 028
Дополнительный вклад в имущество	–	3	3
Потеря контроля дочерней компании (Примечание 4)	–	(3)	(3)
Остаток на 31 декабря 2023 г.	1 758	19	1 777

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

		За период, закончившийся 31 декабря 2023 г. млн руб.	За период, закончившийся 31 декабря 2022 г. млн руб.
Операционная деятельность			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 209	(412)
<i>Корректировки для сверки (убытка)/прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13	27	20
Финансовые доходы и расходы	10	1 033	566
Прибыль от выбытия контрольных долей участия в дочерних организациях, нетто	4	(1 791)	–
Списание (восстановление) стоимости запасов до чистой стоимости реализации		–	55
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности		44	1
Убыток от инвестиций в ассоциированные организации		4	–
Переоценка финансовых активов по справедливой стоимости	9	161	–
Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии	9	133	–
Списание НДС		1	1
<i>Корректировки оборотного капитала</i>			
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями		(1 517)	(2 310)
Изменение запасов		18	(720)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, прочих обязательств, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями		(366)	424
Изменение прочих оборотных активов		9	(9)
Денежные потоки от операционной деятельности		(1 035)	(2 384)
Проценты полученные		132	10
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям		(320)	(483)
Получение государственных субсидий		60	82
Налог на прибыль уплаченный		(145)	(19)
Чистые денежные потоки, использованные в операционной деятельности		(1 308)	(2 794)
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку		(751)	(2 381)
Выбытие основных средств и нематериальных активов		–	1
Поступления от выбытия контрольных долей участия в дочерних компаниях, за вычетом полученных денежных средств	4	75	–
Приобретение активов и обязательств в составе ООО СЗ «Паритет» за вычетом полученных денежных средств		–	(3 499)
Выдача займов	25	(549)	–
Погашение займов выданных		456	–
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности		(769)	(5 879)
Финансовая деятельность			
Получение займов и кредитов	21	2 965	20 514
Погашение займов и кредитов	21	(1 156)	(3 619)
Привлечение средств по облигациям	21	982	71
Погашение облигаций	21	(1 000)	–
Взнос участников		3	118
Выплаты по аренде	22	(188)	(197)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		1 606	16 887
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов		(471)	8 214
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		8 905	691
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		8 434	8 905

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств в 2023 году, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 1 368 млн руб. (за 2022 год: 1 034 млн руб.).

Сумма раскрытия счетов эскроу в связи с окончанием строительства в 2023 году составила 2 990 млн руб. (за 2022 год: 1 063 млн руб.).

В течение 2023 года полученные от раскрытия эскроу счета средства в сумме 2 749 млн руб. были зачтены против погашения задолженности по проектному финансированию, в том числе против погашения процентов в размере 122 млн руб. (за 2022 год: 891 млн руб., в том числе против погашения процентов в размере 49 млн руб.).

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

1. Общие сведения

Группа компаний «РКС Девелопмент» (включает в себя головную компанию ООО «РКС Девелопмент» (далее также – «Компания») и ее дочерние организации (далее – «Группа»)) является мультирегиональным девелопером жилой недвижимости с отделкой «под ключ» в Европейской части России.

Группа была основана в 2007 году Игорем Сагиряном совместно с инвестиционной Группой «Ренессанс Капитал» с целью возведения качественного и доступного монолитного жилья. Впоследствии г-н Сагирян выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы.

ООО «РКС Девелопмент» было учреждено в июле 2008 года. Общество зарегистрировано по адресу: 127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 1.

Конечной контролирующей стороной ООО «РКС Девелопмент» на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. является г-н Сагирян И.А.

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г.:

Наименование компании	Вид деятельности	Эффективная доля владения на	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «РКС Девелопмент»	Управляющая компания		
ООО «РКС-Краснодар»	Девелопмент в Краснодарском крае	100%	100%
ООО «РКС-Астрахань»	Технический заказчик	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Пенза»	Девелопмент в Пензе	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Тверь»	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «ТД РКС»	Агентские услуги по продаже недвижимости в Краснодарском крае, эмитент облигаций	25%	25%
ООО «Мичуринский»	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «РКС-Москва»	Управляющая компания и Технический заказчик по проектам в Москве и МО	99%	99%
ООО СЗ «Паритет»	Девелопмент в Москве	84%	84%
ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Девелопмент в МО	99%	99%
ООО СЗ «РКС-Суханово»	Девелопмент в МО	99%	99%
ООО «РКС-Булатниково»	Управляющая компания по проектам МО	20%	59%
ООО СЗ «РКС-Булатниково»	Девелопмент в МО	20%	59%
ООО СЗ «Одеон»	Девелопмент в МО	20%	59%
ООО «РКС-Нахабино»	Управляющая компания по проектам МО	20%	59%
ООО «РКС-Строй»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Легис-2»	Управляющая компания	–	60%
ООО «РКС-Инвест»	Управляющая компания	89%	–
ООО «Альтаис»	Девелопмент в Москве	89%	–
ООО «РКС-Регион»	Девелопмент в Пензе	89%	–
ООО СЗ «РКС-Регион»	Девелопмент в Пензе	89%	–
ООО «Эгерия»	Девелопмент в Москве	89%	–
ООО СЗ «Эгерия»	Девелопмент в Москве	89%	–

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

В период 2020-2023 годов дочерней компанией Группы ООО «ТД РКС» осуществлено размещение на Московской бирже ряда выпусков биржевых облигаций с обеспечением, выданным ООО «РКС Девелопмент» в форме поручительства (Примечание 21). Основной целью привлечения данного финансирования является расширение географии присутствия и запуск проектов в Московском регионе. Группой ведется активная работа по комплексному развитию площадок в данном регионе.

Помимо основной деятельности Группа активно развивает другие направления бизнеса, в частности девелопмент сторонних проектов за вознаграждение и продажу сторонних проектов.

В ходе 2022-2023 годов в структуре Группы произошли следующие изменения:

Для целей развития проектов в Московском регионе, Пензе и Краснодарском крае Группой были учреждены компании ООО «РКС-Строй», ООО СЗ «Одеон», ООО «Легис-2», ООО «РКС-Нахабино», ООО «РКС-Инвест», ООО «Альтаис», ООО «РКС-Регион», ООО СЗ «РКС-Регион», ООО «Эгерия», ООО СЗ «Эгерия», приобретена компания ООО СЗ «Паритет».

В связи с завершением проекта «РазДваТри» в г. Сочи, реализация которого осуществлялась ООО «РКС-Юг» (компания Группы), 25 января 2022 г. было принято решение о присоединении его к ООО «РКС-Краснодар» (компания Группы). 14 июня 2022 г. присоединение было завершено.

21 апреля 2022 г. было принято решение о ликвидации ООО СЗ «РКС-Эсто». Процесс ликвидации завершен 25 мая 2022 г., на дату ликвидации не было существенных активов, обязательств, компания не осуществляла активную деятельность.

4 августа 2022 г. Группа реализовала 100% доли ООО «РКС-Югра» физическому лицу. (Примечание 4).

В феврале 2023 года Группой принято решение снизить долю участия в уставном капитале компаний ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» до неконтрольной (20%), продав 40% долей ООО «ЮРП Инвест» в каждой. Группа будет осуществлять комплексное управление проектами за вознаграждение.

В марте 2023 года Группа утратила контроль над ООО «Легис-2» в результате продажи ООО «Мегаполис» 60% долей в уставном капитале ООО «Легис-2», на дату реализации существенных активов не было.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., была утверждена к выпуску 26 апреля 2024 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена, исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением, случаев, описанных в данном разделе.

Функциональная валюта

Функциональной валютой всех компаний Группы является российский рубль (руб.). Российский рубль является валютой основной экономической среды, в которой осуществляет свою деятельность Группа. Операции в иностранной валюте первоначально учитываются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчетную дату. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в отчете о совокупном доходе в качестве финансового дохода или расхода на нетто-основе.

Валюта представления отчетности

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях и все значения округлены до целых миллионов рублей (млн руб.), кроме случаев, когда указано иное.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2023 г. Дочерние организации полностью консолидируются на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

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

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с чистыми активами, приходящимися на участников.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов, обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Классификация активов и обязательств

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 2 до 3 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к строительству, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов. Кредиты и займы полученные со сроком погашения более двенадцати месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочных обязательств в соответствии со сроком погашения.

Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. Приобретенное программное обеспечение, являющееся непременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в составе стоимости такого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из компонентов учитывается как отдельный компонент объекта основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от выбытия такого объекта с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде в составе прибыли или убытка.

(ii) Амортизация

Амортизация исчисляется с амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом остаточной стоимости такого актива.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом в течение ожидаемого срока его полезного использования поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендуемые активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов – срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на земельные участки не начисляется.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Ниже приведены оценочные сроки полезного использования активов для текущего и сравнительного периодов:

- ▶ машины и оборудование: 5-25 лет;
- ▶ производственный и хозяйственный инвентарь: 5-10 лет;
- ▶ активы в форме права пользования офисной недвижимостью: 5-12 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

Запасы

Запасы Группы представлены следующими категориями:

- ▶ Незавершенное строительство. Данная категория включает в себя незавершенные проекты строительства объектов недвижимости, включая земельные участки под застройку, активы в форме права пользования земельными участками, по которым получено разрешение на строительство. Группа реализует данные проекты с целью последующей продажи объектов недвижимости. В процессе строительства Группа выполняет функции заказчика, а процесс строительства осуществляется подрядчиками.
- ▶ Завершенные строительные проекты. Данная категория включает в себя построенную недвижимость для продажи в том числе квартиры, парковки, апартаменты, коммерческие помещения на первых этажах жилых зданий.
- ▶ Прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической стоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации объектов недвижимости представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией завершенных объектов.

Фактическая стоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды земли;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на приобретение недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы;
- ▶ затраты по кредитам и займам, которые в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по заимствованиям*» капитализируются в стоимость незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе запасов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе прямых понесенных затрат по строительству отдельного корпуса, доли накладных расходов, связанных со строительством, и стоимости земельных участков. Распределение фактических затрат по типу помещений (жилые, нежилые, машино-места) осуществляется пропорционально полезной площади помещений в каждом конкретном корпусе.

Земельные участки до получения разрешения на строительство

Стоимость земельных участков и последующие расходы, связанные с их дальнейшим развитием до момента получения разрешения на строительство отражаются в составе строки «Земельные участки»

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи отражаются по фактической стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовые платежи являются долгосрочными, если они связаны с активом, который при первоначальном признании классифицируется в качестве внеоборотного актива. Не относящиеся к внеоборотным активам авансовые платежи классифицируются в качестве оборотных активов.

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные и прочие финансовые активы.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССЧПУ), по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧПСД).

Классификация зависит от двух критериев: бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами; и того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по финансовым инструментам «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

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

Последующая оценка

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Большинство финансовых активов Группы относится к данной категории. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

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

Такая оценка называется SPPI (СППИ)-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

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

К данной категории в том числе относятся права требования по условному вознаграждению, размер которого зависит от величины чистой прибыли ряда строительных проектов ассоциированных организаций.

Обесценение финансовых активов

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

У Группы нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые и долевого инструменты).

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также кредиты, займы, непокрытые аккредитивы и выпущенные облигации.

Первоначальное признание и оценка

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов, кредиторской задолженности и других обязательств оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Последующая оценка

Кредиты, займы, облигации, непокрытые аккредитивы

После первоначального признания процентные кредиты и займы, непокрытые аккредитивы а также размещенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Прибыли или убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в составе прибыли или убытка отчета о совокупном доходе. Более подробная информация представлена в соответствующем примечании.

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 процентной ставки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Прекращение признания

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости основывается на предположении, что сделка осуществляется либо на основном рынке, обеспечивающем наиболее высокий объем и уровень активности в отношении актива или обязательства, либо (при отсутствии такого рынка) на наиболее предпочтительном рынке, обеспечивающем максимальный размер суммы, полученной при продаже актива, или минимальный размер суммы, уплаченной при передаче обязательства.

Группа должна иметь доступ к основному либо наиболее предпочтительному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается на основе допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении стоимости актива или обязательства. При этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя соответствующие наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства представляются на нетто-основе в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда существует юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также когда есть намерение произвести взаимозачет на нетто-основе либо реализовать активы и погасить обязательства одновременно.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе, краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, денежные средства на залоговых счетах, а также отзывные аккредитивы. Отзывные аккредитивы открыты в коммерческих банках, средства на них могут быть использованы Группой для урегулирования краткосрочных денежных обязательств и доступны в каждый момент времени без значимых ограничений в полном размере. Средства не подвержены значительным рискам изменения стоимости, не предназначены для инвестирования и таким образом удовлетворяют критериям признания в качестве денежных эквивалентов согласно МСФО (IAS) 7. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, краткосрочных депозитов, денежных средств на залоговых счетах, отзывных аккредитивов согласно определению выше.

Денежные средства с ограниченным правом использования включают в себя денежные средства и их эквиваленты, ограниченные в целях выпуска безотзывных аккредитивов, предназначенные для приобретения строительных услуг. Денежные средства с ограниченным правом использования, классифицированные в качестве безотзывных аккредитивов, отражаются отдельной строкой в составе оборотных активов в отчете о финансовом положении.

Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, резервы дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение резерва с течением времени признается как расходы на финансирование.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выплаты работникам

Выплаты работникам преимущественно включают в себя заработную плату, уплату соответствующих налогов, премии, начисления по неиспользованным отпускам и прочие выплаты. В соответствии с российским законодательством, Группа осуществляет выплаты страховых взносов, сумма которых рассчитывается путем применения регрессивной ставки в соответствии с законодательством Российской Федерации к сумме годового вознаграждения каждого работника. Выплаты страховых взносов, осуществляемые Группой, отражаются в составе расходов за тот год, к которому они относятся, и классифицируются в данной консолидированной финансовой отчетности в качестве затрат на оплату труда. Группа не имеет пенсионных планов, предусматривающих выплаты после выхода сотрудников на пенсию.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие активы и обязательства по налогу на прибыль за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников, признается в составе чистых активов, приходящихся на участников, а не в отчете о совокупном доходе.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием метода обязательств в отношении временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные обязательства по налогу на прибыль признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, определенных в МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». В том числе Группа не признает отложенные обязательства по налогу на прибыль в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные организации, если материнская компания может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, либо существует значительная вероятность того, что временная разница не будет использована в обозримом будущем.

Отложенные активы по налогу на прибыль признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, определенных в МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». В отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Балансовая стоимость отложенных активов по налогу на прибыль пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные активы по налогу на прибыль пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.

В отчете о совокупном доходе не отражается отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, не отражаемым в указанном отчете. Статьи отложенных налогов признаются аналогично лежащим в их основе операциям либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников.

Влияние изменения налоговых ставок отражается в отчете о совокупном доходе, кроме случаев, когда оно относится к позициям, ранее дебетованным или кредитованным в состав чистых активов, приходящихся на участников.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль осуществляется только при наличии юридически закреплённого права на взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, а также в случае если отложенные налоги на прибыль относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и взимаются одним и тем же налоговым органом.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость за исключением случаев, когда:

- ▶ НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в отчете о финансовом положении.

Капитализация затрат по заимствованиям

Затраты по заимствованиям, которые непосредственно связаны со строительством объектов недвижимости, включая изменение курсов валют по кредитам и займам в течение периода строительства в той части, которая относится к корректировке процентных выплат, капитализируются в составе первоначальной стоимости данных активов в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки данных активов к использованию по назначению или продаже (квалифицируемые активы).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы от использования квалифицируемого актива; (б) Группа несет затраты по привлечению заемных средств; и (в) Группа предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализация затрат по заимствованиям продолжается до даты, когда активы в значительной степени готовы к использованию по назначению или продаже.

Группа капитализирует затраты по заимствованиям, которых можно было бы избежать, если бы она не осуществляла капитальные вложения в квалифицируемые активы. Капитализированные затраты по заимствованиям рассчитываются на основании средних затрат Группы на фондирование (к вложениям в квалифицируемые активы применяется средневзвешенный процент по займам) за исключением случаев заимствования данных средств специально для приобретения данного актива. В таких случаях капитализируются фактически понесенные затраты по заимствованиям за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования данных заемных средств.

Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в отношении объектов недвижимости, построенных с целью продажи, включают авансы, полученные в связи с приобретением квартир, апартаментов, машино-мест и торговых площадей, а также начисленные суммы финансового компонента. Помимо этого обязательства по договорам с покупателям строительных услуг включают авансы, полученные по договорам генерального строительного подряда.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается с учетом НДС. Кредиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки.

Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

По заключаемым Группой договорам долевого участия, с учетом действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости. Не возникает элемент финансирования по договорам долевого участия расчеты по которым производятся с применением счетов-эскроу.

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по заимствованиям*» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Неденежное возмещение

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

Затраты на заключение договора

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, амортизируются на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Использование счетов эскроу

Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Выручка по договорам с покупателями, заключенным с использованием счетов эскроу, признается по общему правилу учета для договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства, привлеченные Группой на счета эскроу, до их раскрытия не признаются в качестве активов Группы.

Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. Экономия Группы по кредитным договорам является частью переменного возмещения и учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости.

Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

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

Затраты на реализацию недвижимости по сниженным для покупателя недвижимости ставкам кредита

Затраты по договорам с кредитными учреждениями, предоставляющими возможность для покупателей Группы приобретения недвижимости по сниженным процентным ставкам, учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости как уменьшение возмещения.

(ii) Агентское вознаграждение

Выручка от продажи квартир по агентским договорам признается в сумме агентского вознаграждения, установленного за 1 кв. м проданных объектов недвижимости, определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте об оказанных услугах, который подписывается представителями Группы и заказчика.

(iii) Прочая выручка

Выручка от реализации прочих услуг отражается в отчете о совокупном доходе ежемесячно в соответствии с фактическим объемом выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов/расходов входят процентные доходы/расходы по займам, кредитам и прочим финансовым активам и обязательствам, которые отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

Затраты по заимствованиям, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной процентной ставки.

Положительные и отрицательные курсовые разницы отражаются на нетто-основе как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражают ли они чистую прибыль или чистый убыток.

Учет государственных субсидий

Субсидии, относящиеся к доходу, представляются как часть прибыли или убытка отдельно от соответствующих расходов на покрытие которых они были получены.

Признание сделок между компаниями под общим контролем

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

Учет аренды

А) Группа в качестве арендодателя

Группа отражает активы, переданные в операционную аренду, в своем отчете о финансовом положении. Доход от операционной аренды признается в составе доходов на равномерной основе на протяжении всего срока аренды.

Б) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

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. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут 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 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, если 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, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды, в которых стоимость предмета аренды считается низкой (т.е. до 300 тыс. руб.). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Значительные суждения при определении срока аренды в договорах с опционом на продление

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

Исходя из соотношения выгод и затрат, связанных с исчерпывающим анализом возможных сроков прекращения договоров аренды, Группа использует следующую методику определения срока аренды:

- ▶ по договорам, предусматривающим автоматическую пролонгацию, срок определяется с учетом количества пролонгации, в отношении которых Группа обосновано уверена (с применением бизнес-планов, а также внутренней статистики касательно средних сроков аренды).

Гарантии

В соответствии с принятой политикой Группа не выдает финансовые гарантии внешним сторонам, помимо контрагентов с которыми Группа имеет договорные отношения в части развития строительных проектов. Предоставление гарантий связанным сторонам анализируется с учетом рисков для Группы. Обязательства по выданным гарантиям оцениваются с учетом требований новых стандартов, описанных ниже.

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2023 г. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Группа впервые применила в 2023 году приведенные ниже стандарты и поправки, но они не оказали существенного влияния.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», включая поправки

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации о договорах страхования и заменяет собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Однако стандарт содержит ряд исключений из сферы его применения. В частности, он не применяется к следующим операциям:

- ▶ к гарантиям, предоставленным производителем, дилером или розничным торговцем в связи с продажей своих товаров или услуг покупателю;
- ▶ к активам и обязательствам работодателей по программам вознаграждений работникам;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

- ▶ к предусмотренным договором правам или предусмотренным договором обязанностям, которые зависят от будущего использования или права на использование нефинансового объекта (например, по некоторым лицензионным платежам, роялти, переменным и прочим условным арендным платежам и аналогичным статьям);
- ▶ к гарантиям ликвидационной стоимости, предоставленным производителем, дилером или розничным торговцем, и гарантиям ликвидационной стоимости, предоставленным арендатором, если они встроены в условия аренды;
- ▶ к договорам финансовой гарантии, за исключением случаев, когда выпустившая их сторона ранее в явной форме заявляла, что рассматривает такие договоры как договоры страхования, и учитывала их в порядке, применимом к договорам страхования. Данная сторона должна принять решение о применении к таким договорам финансовой гарантии либо МСФО (IFRS) 17, либо МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление*», МСФО (IFRS) 7 «*Финансовые инструменты: раскрытие информации*» и МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». Сторона, выпустившая договор, может принимать такое решение в отношении каждого договора в отдельности, однако решение, принятое по каждому договору, не может быть впоследствии пересмотрено;
- ▶ к условному возмещению, подлежащему уплате или получению, в сделке по объединению бизнесов;
- ▶ к договорам страхования, по которым организация является держателем полиса, за исключением случаев, когда такие договоры являются удерживаемыми договорами перестрахования.

В прошлых периодах, Группа выпускала договоры финансовой гарантии в форме поручительств по обязательствам связанных сторон и применяла к ним МСФО (IFRS) 4 «*Договоры страхования*». В связи с первым применением МСФО (IFRS) 17 Группа приняла решение учитывать имеющиеся у нее договоры финансовой гарантии и поручительства выданные в соответствии с МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление*», МСФО (IFRS) 7 «*Финансовые инструменты: раскрытие информации*» и МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». В соответствии с учетной политикой Группы:

- ▶ при первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. В отношении финансовых гарантий, выданных в пользу ассоциированных или совместных предприятий, Группа при первоначальном признании относит часть стоимости финансовой гарантии пропорционально доли владения Группы на стоимость инвестиции;
- ▶ впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:
 - ▶ суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*»; и
 - ▶ первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

- ▶ в отчете о совокупном доходе Группа представляет амортизацию первоначальной справедливой стоимости финансовой гарантии (премии) в качестве финансового дохода, а доходы или расходы от переоценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в составе прочих операционных расходов и доходов;
- ▶ при этом при признании восстановления убытков от обесценения, Группа ограничивает суммы дохода от восстановления убытков от обесценения накопленной суммой убытков от обесценения, признанных за прошлые периоды.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 «Формирование суждений о существенности» по применению МСФО «Раскрытие информации об учетной политике»

Данные поправки содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учетной политике. Поправки заменяют требование о раскрытии организациями «значительных положений» учетной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учетной политике, а также вводят дополнительные указания относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учетной политике. Принятие данных поправок не привело к значительным изменениям в объеме и составе раскрываемой ею в консолидированной финансовой отчетности информации об учетной политике, поскольку ее текущая практика в целом соответствовала новым требованиям.

Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» – «Определение бухгалтерских оценок»

Данные поправки ввели определение «бухгалтерских оценок», а также разъяснили отличие между изменениями в бухгалтерских оценках и изменениями в учетной политике и исправлением ошибок, и то, каким образом организации используют методы измерения и исходные данные для разработки бухгалтерских оценок. Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»

Согласно данным поправкам, исключение при первоначальном признании не применяется к операциям, которые при их первоначальном признании приводят к признанию налогооблагаемых и вычитаемых разниц в равных суммах. Применение исключения согласно поправкам, ограничивается ситуациями, когда при первоначальном признании актива в форме права пользования и обязательства по аренде или обязательства в отношении затрат по выводу актива из эксплуатации и соответствующего увеличения стоимости актива, возникают неодинаковые по суммам налогооблагаемые и вычитаемые разницы. При этом даже при возникновении в результате транзакции равных налогооблагаемых и вычитаемых разниц, возможно признание отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов в неодинаковых суммах с отнесением разницы в состав прибыли или убытка за период. В частности, это может быть следствием невозмещаемости отложенного налогового актива или разных ставок налога, применяемых к вычитаемым и налогооблагаемым разницам. Поскольку текущая учетная политика Группы уже соответствует данным поправкам, их первое применение не оказало влияния на ее финансовую отчетность.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – модельные правила Pillar 2»

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2023 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации: «Соглашения о финансировании поставщиков»	1 января 2024 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2024 г.
▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»	1 января 2024 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 21 «Ограничения конвертируемости валют»	1 января 2025 г.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

3. Существенные учетные оценки и суждения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые в будущем могут потребовать существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценочные значения.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Консолидация ООО «ТД РКС»

27 февраля 2017 г. было учреждено ООО «ТД РКС», доли владения юридического лица были распределены следующим образом: 25% долей у Компании и 75% доли у Станислава Сагиряна, сына конечного бенефициара Группы. Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «ТД РКС», в котором она имеет 25% долю на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-н Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить оставшуюся долю 75% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «ТД РКС», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. Соответственно, Группа включила ООО «ТД РКС» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

Консолидация ООО «РКС-Москва»

Группа пришла к выводу, что она контролирует 100% долей ООО «РКС-Москва» с момента ее приобретения 19 августа 2020 г. на основании наличия фактического контроля. Г-жа Щербакова М.В., владеющая 1% ООО «РКС-Москва», выступает в качестве агента.

Консолидация ООО «РКС-Инвест»

Группа пришла к выводу, что она контролирует 100% долей ООО «РКС-Инвест» с момента ее учреждения в 2023 году г-жа Щербакова М.В., владеющая 10,5% выступает в качестве агента.

Опцион на приобретение долей ООО СЗ «Паритет»

В мае и сентябре 2022 года ООО «РКС-Москва» реализовала 15% долей в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в пользу ООО «Сбербанк инвестиции», также в 2022 году Группа предоставила опцион на право обратной продажи 15% долей ООО СЗ «Паритет». Условия опционного соглашения предусматривают фиксированную цену исполнения денежными средствами, которая подлежит уменьшению на величину распределенной в пользу владельцев 15% долей чистой прибыли ООО СЗ «Паритет». Проанализировав условия опционного соглашения Группа пришла к выводу о наличии текущей доли участия, таким образом в отношении вышеуказанного опциона на реализованные 15% долей было признано долгосрочное финансовое обязательство.

Средства на залоговых счетах

Согласно договорам с кредитной организацией Группа обязана размещать часть средств на залоговых счетах в качестве обеспечения по предоставленному финансированию. При использовании данных средств необходимо согласование кредитной организации. С учетом имеющейся практики и договорных условий Группа пришла к выводу о доступности средств на залоговых счетах для урегулирования краткосрочных денежных обязательств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Средства не подвержены значительным рискам изменения стоимости, не предназначены для инвестирования и таким образом удовлетворяют критериям признания в качестве денежных эквивалентов согласно МСФО (IAS) 7.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Оценка степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени

Степень завершенности работ по объектам оценивается ежеквартально как отношение фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Определенная для объектов в целом степень завершенности применяется к расчету признаваемой выручки и финансового результата в рамках данного строящегося объекта. Суждение необходимо при оценке будущих затрат, необходимых для завершения строительства. Для этой цели Группа проводит анализ бюджетов по очередям на этапе строительства по основным статьям на наличие нестандартных отклонений по сравнению с очередями, введенными в эксплуатацию; сравнивает стоимость строительства квадратного метра со стоимостью квадратного метра в завершенных объектах и сложившейся стоимостью на рынке. На основе проведенного анализа в случае необходимости Группа корректирует бюджет и степень завершенности.

Определение чистой стоимости реализации запасов

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, за вычетом затрат на продажу, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства и реализацию, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенности в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления новой информации от внутренних специалистов или внешних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности.

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенные налоговые активы. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, оперативное планирование, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. В случае отличия фактических результатов от данных оценок либо внесения изменений в данные оценки в будущих периодах это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах операционной деятельности и денежных потоках.

Обязательства по налогам

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства существует неопределенность. С учетом долгосрочного характера и сложности операций компаний Группы и договорных отношений, расхождения между фактическими результатами и принятыми допущениями либо будущие изменения таких допущений могут повлечь за собой будущие корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов по налогам. На основании обоснованных допущений Группа создает резервы под возможные последствия налоговой проверки, проводимой налоговыми органами. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникать по большому количеству вопросов в зависимости от условий сделок и договорных отношений между компаниями Группы.

Выделение краткосрочной задолженности по кредитам от банков

В соответствии с условиями кредитных договоров с банками платежи по кредитам зависят от сроков завершения строительства. Группа выделяет краткосрочную часть задолженности по кредитам от банков на основе прогнозных сроков завершения строительства и условий кредитных договоров. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущих событий могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Приобретения и выбытия дочерних компаний

2022 год

4 августа 2022 г. Группа реализовала 100% доли ООО «РКС-Югра» физическому лицу. Вознаграждение составило 10 тыс. руб. Балансовая стоимость чистых активов компании на дату выбытия представлена в таблице ниже:

	Млн руб.
Запасы	23
Торговая дебиторская задолженность	12
Денежные средства и денежные эквиваленты	6
Прочие оборотные активы	1
Итого активы	42
Прочие обязательства	(1)
Итого обязательства	(1)
Итого чистые активы	41
Полученное вознаграждение	–
Итого убыток от выбытия	(41)
Денежные средства и денежные эквиваленты, выбывшие вместе с дочерней организацией	(6)
Чистый отток денежных средств в результате потери контроля	(6)

14 февраля 2022 г. в результате сделки купли-продажи Группа получила контроль над 100% долей ООО СЗ «Паритет». Доли были приобретены у третьих сторон за денежное вознаграждение в размере 3 500 млн руб. Приобретенная компания не вела активной деятельности, не имела производственного персонала и основным активом на дату приобретения являлось право пользования земельным участком в г. Москва. Данное приобретение было учтено Группой как приобретение активов и обязательств. Основная величина вознаграждения учтена как стоимость земельных участков под застройку.

	Млн руб.
Земельные участки под застройку	4 039
Отложенные налоговые активы	11
Запасы	147
Авансы выданные	101
Итого активы	4 298
Займы полученные	(268)
Обязательства по операционной аренде	(530)
Итого обязательства	(798)
Итого чистые активы	3 500

2023 год

Выбытие контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково»

В феврале 2023 года Группа продала долю в размере 40% в ООО «РКС-Булатниково» за денежное вознаграждение в размере 30 млн руб. Договор купли-продажи долей также предусматривает выплату переменной (условной) части вознаграждения, размер которой определяется как 15% от величины чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «РКС-Булатниково» (100% дочерняя компания ООО «РКС-Булатниково», застройщик и владелец земельного участка), приходящейся на покупателя доли, уменьшенную на величину процентов, начисленных по займам от связанной с покупателем компании, предоставленным в рамках развития строительного проекта.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Приобретения и выбытия дочерних компаний (продолжение)

Доля Группы в уставном капитале ООО «РКС-Булатниково» снизилась до 20%, Группа пришла к выводу об утрате контроля над ООО «РКС-Булатниково». В результате продажи контрольной доли участия в капитале ООО «РКС-Булатниково» Группа признала прибыль в размере 455 млн руб. в составе статьи «Прибыль от выбытия контрольных долей участия в дочерних организациях, нетто» консолидированного отчета о прибылях и убытках. Расчет прибыли от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково» представлен ниже:

	Млн руб.
Возмещение, полученное денежными средствами	30
Справедливая стоимость условного возмещения	156
Справедливая стоимость инвестиции в ассоциированную организацию (Примечание 16)	247
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	44
Неконтрольная доля	(22)
Прибыль от выбытия	455

Оставшаяся доля в капитале ООО «РКС-Булатниково» в соответствии с МСФО (IAS) 28 учитывается по методу долевого участия (Примечание 16).

Выбытие контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино»

В феврале 2023 года Группа продала долю в размере 40% в ООО «РКС-Нахабино» за денежное вознаграждение в размере 70 млн руб. Договор купли-продажи долей также предусматривает выплату переменной (условной) части вознаграждения размер, которой определяется как 20% от величины чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «Одеон» (100% дочерняя компания ООО «РКС-Нахабино», застройщик и владелец земельного участка), приходящейся на покупателя доли, уменьшенную на величину процентов, начисленных по займам от связанной с покупателем компании, предоставленным в рамках развития строительного проекта. Доля Группы в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» снизилась до 20%, Группа пришла к выводу об утрате контроля над ООО «РКС-Нахабино». В результате продажи контрольной доли участия в капитале ООО «РКС-Нахабино» Группа признала прибыль в размере 1 336 млн руб. в составе статьи «Прибыль от выбытия контрольных долей участия в дочерних организациях, нетто» консолидированного отчета о прибылях и убытках. Расчет прибыли от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино» представлен ниже:

	Млн руб.
Возмещение, полученное денежными средствами	70
Справедливая стоимость условного возмещения	565
Справедливая стоимость инвестиции в ассоциированную организацию (Примечание 16)	698
Балансовая стоимость чистых активов	6
Неконтрольная доля	(3)
Прибыль от выбытия	1 336

Оставшаяся доля в капитале ООО «РКС-Нахабино» в соответствии с МСФО (IAS) 28 учитывается по методу долевого участия (Примечание 16).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Выручка по договорам с покупателями

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Выручка от реализации квартир	2 990	2 339
Выручка от услуг технического заказчика и генерального подрядчика	320	47
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	142	38
Выручка от услуг управления	41	81
Прочая реализация	225	38
Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:	3 718	2 543
Выручка, признаваемая в момент времени	1 781	138
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 937	2 405

6. Себестоимость реализации

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Себестоимость реализованных квартир	1 746	1 616
Себестоимость услуг технического заказчика и генерального подрядчика	208	35
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	97	32
Себестоимость управленческих услуг	18	68
Прочая себестоимость	92	19
	2 161	1 770

Расходы на оплату труда, отраженные в себестоимости реализации, включая взносы во внебюджетный фонды за 2023 год составили 134 млн руб. (77 млн руб. за 2022 год).

7. Затраты на продажу

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Реклама	169	69
Расходы на оплату труда и социальные взносы	78	65
Расчеты со сторонними агентами	35	24
Налог на имущество по готовым объектам для продажи	10	5
Прочие услуги	12	39
	304	202

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

8. Административные расходы

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Расходы на оплату труда и социальные взносы	255	216
Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые)	29	35
Амортизация	17	18
Прочие налоги	15	10
Аренда	14	1
Прочие расходы	26	24
	356	304

Аудиторское вознаграждение ООО «ЦАТР-аудиторские услуги» (Аудитор Группы) за 2023 год составило 9 млн руб., неаудиторские услуги Аудитором Группы не оказывались.

9. Прочие операционные расходы

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Переоценка финансовых активов по справедливой стоимости	(161)	—
Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии	(133)	—
Расходы по организации выпуска ценных бумаг	(22)	—
Списание НДС	(1)	(1)
Обесценение запасов до чистой стоимости реализации	—	(55)
Убыток от реализации ООО «РКС-Югра»	—	(41)
Списание дебиторской задолженности	—	(1)
Прочие операционные расходы	(134)	(24)
	(451)	(122)

10. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Процентные доходы по займам и депозитам	132	21
Субсидии	60	82
Прочие финансовые доходы	1	—
	193	103

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Финансовые доходы и расходы (продолжение)

Финансовые расходы:

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.
Процентные расходы по кредитам и займам	(900)	(409)
Процентные выплаты по облигациям	(185)	(137)
Процентные расходы по аренде	(94)	(80)
Прочие финансовые расходы	(47)	(43)
	(1 226)	(669)

В прочие финансовые расходы включены процентные расходы по долгосрочному финансовому обязательству в отношении опциона на 15% долей ООО СЗ «Паритет» 47 млн руб. за 12 месяцев 2023 года.

11. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20%, так как деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации.

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	
Текущий налог на прибыль		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(187)	(17)
Отложенный налог на прибыль		
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	6	133
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(181)	116

Ниже представлена сверка расходов/(экономии) по налогам и бухгалтерской прибыли/(убытка), умноженной на ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации:

	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	
Прибыль/(убыток) до налогообложения	1 209	(412)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	(242)	82
Непринимаемые расходы/доходы, реализация долей ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино»	4	–
Убыток от реализации ООО «РКС-Югра»	–	(8)
Изменение непризнаваемых отложенных налоговых активов	–	1
Прочие эффекты	57	41
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(181)	116

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	12 месяцев 2023 года	12 месяцев 2022 года
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Запасы	205	(14)	218	51
Земельные участки	(100)	(104)	(39)	(104)
Активы по договорам с покупателями	(13)	(229)	216	(118)
Дебиторская задолженность	–	(78)	78	(80)
Убытки прошлых лет	564	531	92	348
Кредиторская задолженность	(33)	172	(205)	(28)
Инвестиции в АК	(189)	–	(189)	–
Внеоборотные финансовые активы	(112)	–	(112)	–
Прочие статьи, нетто	(26)	29	(53)	64
Отложенные налоговые активы, нетто	296	307		
Отложенные налоговые активы	597	359		
Отложенные налоговые обязательства	(301)	(52)		
Изменение отложенных налоговых активов, нетто			6	133

По состоянию на 31 декабря 2023 г. накопленные налоговые убытки составляли 3 229 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 3 066 млн руб.). Эти убытки могут быть зачтены против налогооблагаемой прибыли компаний Группы, в которых они возникли. Руководство Группы провело анализ и пришло к выводу, что вероятность возмещения отложенных налоговых активов по налоговым убыткам велика и у Группы есть основание для признания данного актива в сумме 563 млн руб. на 31 декабря 2023 г. (на 31 декабря 2022 г.: 531 млн руб.). В отношении убытков в размере 75 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г. (31 декабря 2022 г.: 79 млн руб.) не были признаны отложенные налоговые активы, поскольку они возникли в дочерних организациях, которые уже некоторое время являются убыточными, а иные возможности налогового планирования или признаки, указывающие на возможность их возмещения в ближайшем будущем, отсутствуют.

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляют по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 77 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 88 млн руб.). Группа установила, что существенная часть нераспределенной прибыли ее дочерних организаций не будет распределена в обозримом будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Основные средства

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Первоначальная стоимость		
На 1 января	139	137
Приобретение основных средств	21	33
Выбытие	(9)	(31)
На 31 декабря	151	139
Амортизация		
На 1 января	(40)	(25)
Амортизационные отчисления за год	(27)	(20)
Выбытие	5	5
На 31 декабря	(62)	(40)
Остаточная стоимость		
На 1 января	99	112
На 31 декабря	89	99

Балансовая стоимость активов в форме права пользования в составе основных средств на 31 декабря 2023 г. составила 82 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 88 млн руб.), амортизация за 12 месяцев 2023 года составила 50 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 25 млн руб.).

14. Запасы

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Сырье и материалы	1	23
Незавершенное строительство, в т.ч.:	5 713	5 796
Проект «Инсайдер» (Москва)	5 307	4 629
Проект «Мичуринский» (Тверь)	—	581
Проект «Супернова» (Пенза)	406	586
Готовая продукция, в т.ч.:	542	456
Проект «Мичуринский» (Тверь)	471	257
Проект «Супернова» (Пенза)	67	195
Проект «Возрождение» (Краснодар)	4	4
	6 256	6 275
В т.ч.:		
- со сроком реализации до 1 года	543	479
- со сроком реализации более 1 года	5 713	5 796
Итого	6 256	6 275

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Запасы (продолжение)

Часть запасов Группы передана в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств. В стоимость незавершенного строительства в таблицах ниже также включены активы в форме права пользования земельными участками по проекту «Инсайдер».

<i>млн руб.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2023 г.	5 713	542	6 255
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2022 г.	5 272	195	5 467

15. Земельные участки под застройку

В составе статьи «Земельные участки под застройку» отчета о финансовом положении представлены:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
ООО СЗ «РКС-Нахабино»	3 053	2 405
ООО СЗ «РКС-Суханово»	719	341
ООО СЗ «Эгерия»	104	—
ООО «Альтаис»	80	—
ООО СЗ «РКС-Регион»	70	—
ООО СЗ «Одеон»	—	1 635
ООО «РКС-Булатниково»	—	747
	4 026	5 128

Балансовая стоимость земельных участков под застройку ООО СЗ «РКС-Нахабино» и ООО СЗ «РКС-Суханово» в 2023 г. увеличилась в связи с капитализацией затрат (включая процентные расходы) на подготовку данных участков к использованию по назначению.

В 2023 году Группа приобрела земельный участок в г. Пенза общей площадью 16 тыс. кв.м для строительства жилого комплекса.

В ноябре 2023 года Группа выдала задаток на приобретение земельного участка и здания в северо-восточной части Москвы в размере 100 млн руб. Также в ноябре 2023 года Группой выдан аванс на приобретение юридического лица – владельца долгосрочного права аренды земельного участка в северной части Москвы в сумме 65 млн руб.

Земельные участки ООО СЗ «Одеон» и ООО «РКС-Булатниково» выбыли из состава Группы в связи с реализацией 40% долей компаний. По состоянию на 31 декабря 2023 г. в соответствии с МСФО (IAS) 28 активы учитываются по методу долевого участия.

Прочие движения связаны с девелопментом земельных участков и подготовкой их к получению разрешения на строительство.

Земельные участки под застройку Группы переданы в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств, за исключением объектов, в отношении которых была перечислена предоплата в размере 180 млн руб. (ООО «Альтаис», ООО СЗ «Эгерия»).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС и прочие налоги к возмещению

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая торговая дебиторская задолженность, всего	353	559
	353	559
НДС и прочие налоги к возмещению	83	31
Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	52	91
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(10)	(10)
	42	81
	478	671

17. Авансы выданные

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Авансы, выданные под строительство, всего	571	491
Резерв под обесценение	(46)	(5)
	525	486

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

	Млн руб.
На 31 декабря 2021 г.	11
Использование за год	(6)
На 31 декабря 2022 г.	5
Начисление за год	41
На 31 декабря 2023 г.	46

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Инвестиции в ассоциированные организации и внеоборотные финансовые активы

Ассоциированные организации ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» по состоянию на 31 декабря 2023 г. – это организации, на которые Группа оказывает значительное влияние. Группа учитывает инвестиции в ассоциированные организации по методу долевого участия. Совокупная доля Группы в прибыли или убытке ассоциированных организаций показана в отчете о прибыли или убытке в строке «Доля в убытке ассоциированных организаций». Движение инвестиций в ассоциированные организации представлено ниже:

	ООО «РКС-Булатниково»	ООО «РКС-Нахабино»	Итого
Инвестиции на 31 декабря 2022 г.	–	–	–
Признание инвестиции при выбытии дочерних компаний	247	698	945
Доля Группы в чистой прибыли за период	–	(4)	(4)
Поручительство выданное за ассоциированную организацию	–	24	24
Дивиденды выплаченные	–	–	–
Инвестиции на 31 декабря 2023 г.	247	718	965

На 31 декабря 2022 г. доля Группы в капитале ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» составляла 60% и данные общества консолидировались в составе Группы.

В таблице ниже представлены активы и обязательства ООО «РКС-Булатниково» и ее дочерней компании ООО СЗ «РКС-Булатниково», скорректированные Группой для учета по методу долевого участия:

	На 31 декабря 2023 г.
Внеоборотные активы	2 660
Оборотные активы	25
Итого активы	2 685
Долгосрочные обязательства	(1 418)
Краткосрочные обязательства	(34)
Итого обязательства	(1 452)
Чистые активы	1 233
Чистые активы, относящие к доле 20% – балансовая стоимость инвестиции	247

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Инвестиции в ассоциированные организации и внеоборотные финансовые активы (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства ООО «РКС-Нахабино» и ее дочерней компании ООО СЗ «Одеон», скорректированные Группой для учета по методу долевого участия:

	На 31 декабря 2023 г.
Внеоборотные активы	6 588
Оборотные активы	156
Итого активы	6 744
Долгосрочные обязательства	(3 162)
Краткосрочные обязательства	(115)
Итого обязательства	(3 277)
Чистые активы	3 467
Чистые активы, относящие к доле 20% – балансовая стоимость инвестиции	695

В таблице ниже представлены доходы и расходы ООО «РКС-Булатниково» и ее дочерней компании ООО СЗ «РКС-Булатниково»:

	За год, закончившихся 31 декабря 2023 г.
Выручка	4
Чистая прибыль/(убыток) от продолжающейся деятельности	–
Прочий совокупный доход	–
Итого совокупный убыток за период	–
Доля Группы в чистой прибыли ассоциированной организации	–
Доля Группы в прочем совокупном доходе ассоциированной организации	–

В течение 12 месяцев 2023 года дивиденды не выплачивались.

В таблице ниже представлены доходы и расходы ООО «РКС-Нахабино» и ее дочерней компании ООО СЗ «Одеон»:

	За год, закончившихся 31 декабря 2023 г.
Выручка	–
Чистая прибыль/(убыток) от продолжающейся деятельности	(20)
Прочий совокупный доход	–
Итого совокупный убыток за период	(20)
Доля Группы в чистом убытке ассоциированной организации	(4)
Доля Группы в прочем совокупном доходе ассоциированной организации	–

В течение 12 месяцев 2023 года дивиденды не выплачивались.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Инвестиции в ассоциированные организации и внеоборотные финансовые активы (продолжение)

Внеоборотные финансовые активы на 31 декабря 2023 г. представлены финансовыми активами по условному вознаграждению, предусмотренному в рамках продажи долей ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино», учитываемыми по справедливой стоимости (Примечание 28).

19. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	120	95
Краткосрочные депозиты (рубли)	480	97
Денежные средства на отзывных аккредитивах в банках	7 730	8 523
Денежные средства на залоговых счетах	104	190
	8 434	8 905
Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)	545	2 167

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счет уплаты цены договора долевого участия. В соответствии с 214-ФЗ, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты по пониженной процентной ставке, посредством снижения долговой нагрузки на сумму накопленных поступлений на эскроу счетах. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после ввода объекта в эксплуатацию. Группа отражает данные денежные средства за балансом и указывает их справочно в составе денежных средств на эскроу счетах.

Денежные средства представлены в том числе отзывными аккредитивами, выставленными на подрядчиков по проекту «Супернова» в г. Пензе и по проекту «Инсайдер» в г. Москве, а также залоговыми счетами в ПАО Сбербанк и ПАО «Московский кредитный банк». Аккредитивы включают денежные средства, депонированные на специальном банковском счете для выплат поставщикам строительных услуг. Залоговые счета открыты в качестве обеспечения по кредитным договорам ООО СЗ «Паритет» и ООО СЗ «РКС-Нахабино» (см. Примечание 21). Отзывные аккредитивы по проекту «Инсайдер» были открыты в 2022 году в рамках получения финансирования по кредитной линии ПАО Сбербанк (см. Примечание 21). Величина денежных средств, размещенных в форме отзывных аккредитивов по проекту «Инсайдер», составила 7 730 млн руб. на 31 декабря 2023 г. и 8 523 млн руб. на 31 декабря 2022 г. В процессе строительства данные средства будут использованы для расчетов с поставщиками строительных услуг.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	Кредитный рейтинг (АКРА)
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	
ПАО Сбербанк	8 156	8 867	AAA (RU)
ПАО Московский кредитный банк	–	38	A+(RU)
АО Банк ДОМ.РФ	278	–	AA(RU)
	8 434	8 905	

20. Чистые активы, приходящиеся на участников

В представленной консолидированной финансовой отчетности уставный капитал Группы состоит из уставного капитала головной организации ООО «РКС Девелопмент» и составляет 1 758 млн руб на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. уставный капитал Компании соответствует критериям долговых инструментов, так как в соответствии с уставом участники Компании имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение.

В 2022 году участником общества ООО «РКС Девелопмент» Щербаковой М.В. в качестве безвозмездной финансовой помощи компании были переданы денежные средства в размере 118 млн руб. Указанная финансовая помощь была отражена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2022 году ООО «РКС-Москва» предоставила опцион на обратную продажу ООО «Сбербанк Инвестиции» 15% долей в капитале ООО СЗ «Паритет». Группой было признано долгосрочное обязательство в размере 222 млн руб. непосредственно как увеличение непокрытого убытка (Примечание 23 «Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства»).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Займы, полученные (А)	20,00%	2024 год	—	211
	20,00%	2024 год	—	124
	20,00%	2024 год	—	1 189
	15,00%	2026 год	—	82
	15,00%	2026 год	—	567
	13,86%	2028 год	4	—
			4	2 173
Банковские кредиты, полученные компаниями Группы				
ООО СЗ «РКС-Пенза» (1 очередь, Проект «Супернова») [Б]	10 и 11%	2023 год	—	1 424
ООО СЗ «РКС-Пенза» (1 очередь, Проект «Супернова») [Б]	13,00%	2024 год	8	—
ООО СЗ «РКС-Пенза» (2 очередь, Проект «Супернова») [Б]	14,50%	2025 год	326	—
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) Проект «Мичуринский») [В]	10,25%	2023 год	—	931
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) Проект «Мичуринский») [В]	19,99%	2026 год	253	—
ООО СЗ «Паритет» (Проект «Инсайдер») [Г]	10,80%	2025 год	14 126	13 101
ООО СЗ «РКС-Нахабино» [Д]	19,58% и 21%	2024 год	897	547
ООО СЗ «РКС-Суханово» [Е]	14,00%	2024 год	378	—
			15 988	16 003
Облигации				
ООО «ТД РКС» БО-01 [Ж]	14,00%	2023 год	—	500
ООО «ТД РКС» 002Р-01 [Ж]	12,50%	2023 год	—	500
ООО «ТД РКС» 002Р-02 [Ж]	15,00%	2025 год	103	71
ООО «ТД РКС» 002Р-03 [Ж]	15,25%	2026 год	950	—
			1 053	1 071
			17 045	19 247
Долгосрочные обязательства				
Займы (А)			4	2 173
Кредиты			14 526	13 647
Облигации			1 053	71
			15 583	15 891
Краткосрочные обязательства				
Займы (А)			—	—
Кредиты			1 462	2 356
Облигации			—	1 000
			1 462	3 356
			17 045	19 247

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

- (А) В 2021-2022 годах для целей реализации двух проектов по строительству в Московской области компаниями Группы (в частности ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино») были получены займы от связанных сторон (на 31 декабря 2022 г. общая сумма задолженности составила 2 173 млн руб.). В феврале 2023 года в связи с продажей контрольных долей участия в ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» (Примечание 4) прекращена полная консолидация указанных компаний.

- (Б) В январе и апреле 2023 года в связи с вводом двух домов первой очереди проекта «Супернова» в г. Пенза и раскрытием счетов эскроу, были полностью погашены три кредитных линии открытых ПАО Сбербанк.

В мае 2023 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк для финансирования затрат по первой очереди проекта «Супернова» в г. Пенза и перечисления денежных средств на залоговый счет в качестве поручительства по проекту «Инсайдер» в г. Москва.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по первой очереди проекта «Супернова» составила 18 млн руб. (276 млн руб. на 31 декабря 2022 г.).

В феврале 2023 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства проекта «Супернова» в г. Пензе с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по второй очереди проекта «Супернова» составила 1 375 млн руб. (отсутствует на 31 декабря 2022 г.).

- (В) В сентябре в связи с вводом 5 очереди проекта «Мичуринский» в г. Тверь и раскрытием счетов эскроу были полностью погашены кредитные линии открытых ПАО Сбербанк.

В декабре 2023 года по проекту «Мичуринский» в г. Тверь был заключен договор на открытие кредита под залог готовых квартир в ПАО Сбербанк с кредитным лимитом на сумму 405 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий составила 143 млн руб. (1 058 млн руб. на 31 декабря 2022 г.).

- (Г) В августе 2022 года ООО СЗ «Паритет» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства «Инсайдер» в г. Москве с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в ПАО Сбербанк аккредитивах. В части денежных средств размещенных в форме аккредитивов компонент кредитной ставки установлен в размере 1% (учитывается в составе переменной ставки пропорционально доле средств на аккредитивах в общей сумме задолженности по кредитной линии). Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 1 652 млн руб., на 31 декабря 2022 г.: 2 364 млн руб.

- (Д) В феврале 2022 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» был заключен кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк» на предпроектное финансирование жилого комплекса в Московской области. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка в размере 19,58% процентов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

В марте 2023 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» был заключен кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк» на финансирование затрат связанных с расходами по строительству жилого комплекса в Московской области.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 142 млн руб., на 31 декабря 2022 г. – 230 млн руб.

- (Е) В июне 2023 года ООО СЗ «РКС-Суханово» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на предпроектное финансирование жилого комплекса в Московской области. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка в размере 14% процентов. Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 179 млн руб., на 31 декабря 2022 г. отсутствует.

- (Ж) В феврале 2022 года ООО «ТД РКС» начал размещение третьего выпуска биржевых облигаций серии 002Р-02. По выпуску была установлена фиксированная ставка купона 15%, со сроком обращения 1 092 дня. На 31 декабря 2023 г. объем размещения составил 103 млн руб., на 31 декабря 2022 г. : 71 млн руб.

В мае 2023 года ООО «ТД РКС» частично погасил облигационный займ серии БО-01 в объеме 500 млн руб. В декабре 2023 года ООО «ТД РКС» погасил второй облигационный займ серии 002Р-01 в объеме 500 млн руб.

В июне 2023 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002Р-03, объемом 950 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 15,25%, со сроком обращения 1 092 дня.

Проект «Мичуринский» в г. Тверь (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство, Сагиряна И.А., ООО «Мичуринский», ООО «РКС Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 261 кв.м;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагиряна И.А., ООО «Мичуринский», ООО «РКС Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 261 кв.м;
- ▶ залог имущественных прав на инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» в размере 100%.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2023 г.: 502 млн руб.
(на 31 декабря 2022 г.: 581 млн руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

Проект «Супернова» в г. Пенза (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3, 4, 5;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 18 503 кв.м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент», Сагиряна И.А.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 16 630 кв.м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент», Сагиряна И.А.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2023 г.: 474 млн руб.
(на 31 декабря 2022 г.: 610 млн руб.).

Проект «Инсайдер» в г. Москва (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1;
- ▶ залог имущественных прав на строящиеся инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в размере 85%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО СЗ «РКС-Пенза», ООО СЗ «РКС-Тверь», ООО «РКС-Строй», ООО «РКС-Москва», ООО СЗ «РКС-Суханово», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово»;
- ▶ залог права аренды земельного участка по адресу г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1;
- ▶ залог имущественных прав на строящиеся инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в размере 85%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО СЗ «РКС-Пенза», ООО СЗ «РКС-Тверь», ООО «РКС-Строй», ООО «РКС-Москва», ООО СЗ «РКС-Суханово», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово»;
- ▶ залог права аренды земельного участка по адресу г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2023 г.: 5 801 млн руб.
(на 31 декабря 2022 г.: 4 615 млн руб.).

ООО СЗ «РКС-Нахабино» (ПАО «Московский Кредитный Банк»)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам и соглашениям имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог права собственности на земельный участок общей площадью 110 000 кв.м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Нахабино» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам и соглашениям имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог права собственности на земельный участок общей площадью 110 000 кв.м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Нахабино» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19).

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2023 г.: 3 053 млн руб.
(на 31 декабря 2022 г.: 2 405 млн руб.).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

ООО СЗ «РКС-Суханово»

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Суханово» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ последующий залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» площадью 75 094 кв.м.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2023 г.: 628 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 г.: отсутствуют.

ООО «РКС-Астрахань»

По состоянию 31 декабря 2022 г. компанией Группы ООО «РКС-Астрахань» в адрес ПАО Сбербанк выдано поручительство в отношении задолженности связанной стороны Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Легис» в связи получением проектного финансирования по проекту в г. Анапе.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. – отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма поручительства составляла 2 103 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» (ООО «Инвест АГ»)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по договору займа ООО «РКС Девелопмент» (заемщик) с ООО «Инвест АГ» (связанная сторона) предоставлено следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» в размере 20%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент» по договору займа ООО СЗ «Одеон».
- ▶ права требования на получение от ООО «СЗ «Легис» (связанная сторона) части денежных средств, причитающихся ООО «РКС Девелопмент» по договору управления.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по договору займа ООО «РКС Девелопмент» (заемщик) с ООО «Инвест АГ» (связанная сторона) предоставлено следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» в размере 60%;
- ▶ права требования на получение от ООО «СЗ «Легис» (связанная сторона) части денежных средств, причитающихся ООО «РКС Девелопмент» по договору управления.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. составляет менее 1 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

ООО «Альтаис» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «Альтаис» и ООО «ОЗСБ» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Инвест», Сагиряна И.А., Сагиряна С.И.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2023 г. менее 1 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 г.: отсутствуют.

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии 002Р-02 и 002Р-03, эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

Информация по анализу долговой нагрузки руководством Группы раскрыта в составе Примечания 28.

22. Обязательства по аренде

	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Обязательства по аренде на 1 января	675	114
Заключение новых договоров аренды или их модификация	(9)	652
Выбытие договоров аренды	(2)	—
Процентные расходы по аренде	96	105
Выплаты по договорам аренды, проценты	(96)	(105)
Выплаты по договорам аренды, не включая проценты	(92)	(91)
Обязательства по аренде на 31 декабря	572	675

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность представлена ниже:

	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Торговая кредиторская задолженность	257	196
Задолженность по налогам	114	65
Задолженность перед персоналом	9	6
Резерв на завершение строительства	29	210
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	150	73
	559	550

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства (продолжение)

Прочие обязательства

В феврале 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключено соглашение об открытии непокрытых аккредитивов с ПАО «Московский Кредитный Банк». Денежные средства по открытому аккредитиву были направлены на погашение задолженности в рамках приобретения земельного участка. Условия непокрытого аккредитива предусматривают отсрочку платежа на срок до 9 марта 2024 г. В феврале и марте 2024 года были подписаны дополнительные соглашения о пролонгации (Примечание 28). Комиссионное вознаграждение составляет 19,58% и начисляется на остаток задолженности по непокрытому аккредитиву. На 31 декабря 2023 г. сумма задолженности по соглашению составляет 1 836 млн руб. (1 634 млн руб. на 31 декабря 2022 г.) и отражена в составе прочих краткосрочных обязательств (в составе прочих долгосрочных обязательств на 31 декабря 2023 г.).

В марте 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» было заключено соглашение о предоставлении рассрочки по внесению платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка с Министерством имущественных отношений Московской области на срок до 3 марта 2025 г. На 31 декабря 2023 г. задолженность по внесению платы отражена в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 61 млн руб. (115 млн руб. на 31 декабря 2022 г.).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. в составе прочих долгосрочных обязательств учтена задолженность по опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» в размере 288 млн руб. (240 млн руб. на 31 декабря 2022 г.). Срок погашения обязательства ноябрь 2025 года.

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 в составе прочих краткосрочных обязательств отражены обязательства по выданным поручительствам под финансирование проекта в Московской области в пользу ассоциированной компании ООО СЗ «Одеон» и проекта в Анапе в пользу ООО «Новый Лазурит», где Группа оказывает услуги девелопмента за вознаграждение. На 31 декабря 2023 года расчетная величина ожидаемых кредитных убытков составила 156 млн руб. (на 31 декабря 2022 г. отсутствует). В 2024 году ожидается плановый ввод в эксплуатацию объектов проекта в Анапе и получение ГПЗУ по проекту в Московской области и, соответственно, прекращение действия соответствующих поручительств Группы по проектам девелопмента за вознаграждение.

24. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Активы по договорам	21	1 126
Активы признанные по затратам на заключение договоров	46	21
	67	1 147

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Активы и обязательства по договорам (продолжение)

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за 2023 год представлено следующим образом:

	2023 год <i>млн руб.</i>	2022 год <i>млн руб.</i>
Активы по состоянию на 1 января	1 126	493
Обязательства по состоянию на 1 января	(1)	(3)
Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС	(91)	(520)
Получение денежных средств от покупателей	(4 066)	(1 169)
Признание выручки по договорам в момент времени	1 562	114
Признание выручки по договорам в течение времени	1 507	2 269
Эффект компенсации ставок кредитования покупателям недвижимости	–	28
Экономия по договорам с эскроу	(113)	(87)
Активы по состоянию на 31 декабря	21	1 126
Обязательства по состоянию на 31 декабря	(97)	(1)

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования. Также обязательства по договорам включают в себя авансовые платежи по договору генерального строительного подряда от ООО «Новый Лазурит» в размере 69 млн руб. на 31 декабря 2023 г. (отсутствовали на 31 декабря 2022 г.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2023 г. Группа ожидает признать выручку по всем договорам по которым были признаны обязательства по договорам с покупателями на отчетную дату.

25. Займы выданные

	Процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2023 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2022 г. <i>млн руб.</i>
Займы выданные				
	11,00%	2026 год	63	57
	7,00%	2031 год	87	82
	13,37%	2026 год	353	–
	13,37%	2024 год	4	–
	20,00%	2032 год	20	–
	15,00%	2026 год	47	–
	15,00%	2026 год	167	–
			741	139

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Операции со связанными сторонами

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла значительные операции в 2023 и 2022 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. представлен ниже.

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
И.А. Сагирян	Конечный бенефициар Группы	Конечный бенефициар Группы
С.И. Сагирян	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
М.В. Щербакова	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
ООО «РКС Холдинг»	Участник	Участник
ООО «РКС-Нахабино»	Ассоциированные организации	Компания Группы
ООО «РКС-Булатниково»	Ассоциированные организации	Компания Группы
ООО СЗ «РКС-Булатниково»	Ассоциированные организации	Компания Группы
ООО СЗ «Одеон»	Ассоциированные организации	Компания Группы
ООО «Инвест АГ»	Третьи стороны	Прочие связанные стороны
ООО «Алазая Капитал» (ранее ООО «ЮРП Инвест»)	Третьи стороны	Прочие связанные стороны
ООО «СЗ Легис»	Третьи стороны	Прочие связанные стороны

млн руб.		Выручка	Займы получен- ные	Процент- ные расходы	Деби- торская задол- женность	Креди- торская задол- женность	Авансы получен- ные	Займы выданные	Процент- ные доходы
Участники и конечный бенефициар	2023 год	1	—	—	—	—	—	87	6
Участники и конечный бенефициар	2022 год	—	—	—	—	—	—	81	5
Ключевой управленческий персонал	2023 год	—	—	—	—	—	—	357	5
Ключевой управленческий персонал	2022 год	—	—	—	—	—	—	—	—
Ассоциированные организации	2023 год	115	4	—	142	—	—	234	79
Ассоциированные организации	2022 год	—	—	—	—	—	—	—	—
Прочие связанные стороны	2023 год	—	—	—	—	—	—	—	—
Прочие связанные стороны	2022 год	96	2 172	209	25	—	—	—	—

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату, страховые взносы и другие виды выплат за 2023 год составило 98 млн руб., за 2022 год сумма вознаграждения составила 62 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски

Страновые риски

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами, общей геополитической ситуации в стране, а также колебания цен на сырую нефть. Это в свою очередь обеспечивает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Группы и ее контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Группа не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионах Российской Федерации, в которых Группа осуществляет свою деятельность, Группа предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы.

Риски, связанные с географическими особенностями регионов, в котором Группа осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Основным направлением деятельности, формирующим доходы Группы, является реализация проектов в сфере строительства. Риски строительной отрасли влияют на деятельность подконтрольных ООО «РКС Девелопмент» организаций, осуществляющих строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, что также оказывает влияние и на результаты финансово-хозяйственной деятельности всей Группы. Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. К основным рискам в сфере строительства можно отнести:

- ▶ рост процентных ставок по ипотечным кредитам, предоставляемым покупателям недвижимости, может привести к снижению потребительского спроса на недвижимость;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

- ▶ изменение законодательства или норм градостроительного регулирования в строительной отрасли, осложняющее осуществление деятельности для девелоперов;
- ▶ рост налоговой и иной фискальной нагрузки на собственников и арендаторов земельных участков и недвижимого имущества, что может повлиять на спрос на недвижимость и/или ее аренду;
- ▶ повышение цен на строительно-монтажные работы, что может оказать влияние на рентабельность проектов.

Также реализация строительных проектов требует масштабных инвестиций, механизмов финансирования, включая вложение собственных средств, использование заемных ресурсов, включая кредитные линии банков, а также иные инструменты финансирования строительных программ. Привлечение заемных средств на ранних стадиях реализации строительного проекта позволяет получить значительный экономический эффект и является нормой для крупных застройщиков. В настоящее время с учетом сложной финансовой ситуации на рынке, привлечение средств на ранних стадиях строительства стало более сложной задачей. Группой накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами. Группа оценивает вышеуказанные риски как существенные. Следует также учитывать, что данные риски оказывают в большей степени влияние на общую экономическую ситуацию и находятся вне контроля Группы.

Группа планирует оперативно осуществлять адекватные меры для минимизации влияния указанных выше рисков на исполнение Группой своих обязательств.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2023 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России рядом зарубежных стран.

В частности, основные изменения в налоговом законодательстве коснулись действия положений международных договоров об избежании двойного налогообложения с недружественными государствами, применения правил трансфертного ценообразования, налогов, удерживаемых у источника дохода, налогообложения интеллектуальной собственности, инвестирования и других аспектов налогообложения.

В 2023 году налоговые органы в России применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, заслуживают существенного внимания применение любых льгот по налоговым соглашениям, трансграничные структуры, связанные с внутригрупповым финансированием, лицензированием и оказанием услуг, а также концепции налогового резидентства и постоянного представительства как в России, так и за ее пределами.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, в настоящее время существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов в том случае, если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 1% от величины активов Группы.

Трансфертное ценообразование

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень сделок, контролируемых для целей трансфертного ценообразования, преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, а пороговое значение для трансграничных сделок, совершенных с одним и тем же взаимозависимым контрагентом, которые подлежат налоговому контролю цен, начиная с 1 января 2022 г., установлено в размере 120 млн руб.

Также контроль в области трансфертного ценообразования осуществляется в отношении некоторых типов сделок между независимыми предприятиями, например, в сделках с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, а также в сделках в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли (в случае, если превышен порог по оборотам в таких сделках в 60 млн руб.). При этом механизм встречной корректировки налоговых обязательств в случае налоговых доначислений по основаниям, связанным с нарушением правил трансфертного ценообразования, а также добровольные симметричные корректировки трансфертных цен и, как результат, налоговых обязательств, могут быть использованы при соблюдении определенных требований законодательства и только в отношении сделок, которые признаются контролируруемыми.

Во внутригрупповых сделках, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, примененные трансфертные цены могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами вне рамок ТЦО проверок на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера налоговых доначислений могут применяться методы ТЦО.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Охрана окружающей среды

Деятельность Группы в значительной степени подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды. Оценка потенциальных обязательств, связанных с охраной окружающей среды, требует учета многих факторов, включая изменение требований действующего законодательства и природоохранного регулирования, модернизации природоохранных технологий.

Обязательства по договорам на строительство

Группа планирует заключить договоры с третьими лицами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после отчетной даты. Сведения по существенным обязательствам по данным договорам на строительство приводятся ниже (включая НДС):

- ▶ Проект «Мичуринский» (Тверь) – сумма обязательств на 31 декабря 2023 г. составляет 110 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 577 млн руб.);
- ▶ Проект «Супернова» (Пенза) – сумма обязательств на 31 декабря 2023 г. составляет 1 327 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 2 049 млн руб.);
- ▶ Проект «Инсайдер» (Москва) – сумма обязательств на 31 декабря 2023 г. составляет 8 623 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 8 975 млн руб.).

(а) Судебные иски

Кроме этого, Группа имеет ряд незначительных исков и претензий, ни один из которых, по отдельности или в совокупности, не имеет значительного влияния на ее финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности.

(б) Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(а) Управление финансовыми рисками

В состав основных финансовых инструментов Группы входят займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения средств для финансирования хозяйственной деятельности Группы. Группа имеет торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы. Группа не заключала какие-либо сделки с производными инструментами. Политика Группы не предусматривает торговлю финансовыми инструментами.

Группа подвержена рыночному и кредитному рискам, а также риску ликвидности.

Контроль за управлением указанными рисками осуществляет руководство Группы. Руководство Группы пересматривает и утверждает политику управления каждым из перечисленных выше рисков. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет руководство Группы. Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(б) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменения рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: процентный риск (риск изменения процентных ставок), валютный риск и прочие ценовые риски.

Задачей управления рыночным риском является контроль за рыночным риском и оптимизации финансовых результатов от его влияния.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится при изменении рыночной процентной ставки. Риск изменения рыночных процентных ставок относится, прежде всего, к долгосрочным долговым обязательствам Группы. По кредитам и займам Группы установлены фиксированные процентные ставки. Группа управляет риском изменения процентных ставок путем обеспечения сбалансированности портфеля кредитов и займов. У Группы нет формальной политики в отношении хеджирования риска изменения процентной ставки.

(ii) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится в связи с изменением обменных курсов иностранных валют. По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. у Группы нет активов и обязательств в иностранной валюте.

(в) Кредитный риск

По мнению руководства Группы, кредитный риск надлежащим образом отражен в обесценении, что непосредственно снижает балансовую стоимость финансовых активов.

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с операционной деятельностью, в том числе дебиторской задолженностью покупателей, займами выданными, а также размещением средств на расчетных счетах и депозитах в банках.

С целью контроля над кредитным риском, относящимся к денежным средствам и их эквивалентам, Группа размещает свободные денежные средства в российских рублях в крупных российских банках. Руководство регулярно пересматривает надежность и кредитоспособность банков, в которых размещены денежные средства Группы.

(i) Продажа недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается существенному кредитному риску в связи со сделками по продаже недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Активы по договорам с покупателями обеспечены денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

(ii) Дебиторская задолженность, активы по договорам и займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Компанией формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы по каждому активу в отдельности. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной задолженности по выданным займам. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности контрагентов, которым Группа предоставила заемные средства.

(iii) Гарантии

По предоставленным поручительствам Группа оценивает вероятность денежных оттоков и предъявления требований к ней как низкую.

(iv) Уровень кредитного риска

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов, за исключением денежных средств в кассе, величина которых незначительна.

	31 декабря 2023 г. млн руб.	31 декабря 2022 г. млн руб.
Активы		
Займы выданные	736	139
Торговая и прочая дебиторская задолженность	395	640
Активы по договорам с покупателями	67	1 147
Денежные средства и их эквиваленты	8 434	8 905
Итого максимальный размер кредитного риска	9 632	10 831

Группа проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности. Таким образом, руководство считает целесообразным представлять информацию по срокам погашения и другую информацию по кредитному риску, которая представлена ниже:

	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 г.	
	Сумма	В том числе резерв под обесценение	Сумма	В том числе резерв под обесценение
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Займы, выданные без просрочки	736	—	139	—
Активы по договорам	67	—	1 147	—
Дебиторская задолженность без просрочки	395	—	640	—
Просроченная:				
- до 1 года	—	—	—	—
- более 1 года	10	(10)	10	(10)
Итого	1 208	(10)	1 936	(10)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, возникающий, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Несовпадение позиций потенциально увеличивает прибыльность, но может также увеличить риск убытков. В Группе имеются процедуры минимизации таких убытков, например: ужесточения требований к исполнению обязательств по договорам с поставщиками и покупателями, поддержание достаточного количества денежных средств и других высоколиквидных краткосрочных активов, вынужденное и нерезкое сокращение численности персонала, а также поддержание достаточного количества открытых кредитных линий и иных заимствований.

В приведенной ниже таблице указаны сроки погашения финансовых обязательств Группы, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблица включает данные о денежных потоках с учетом процентов и основной суммы долга.

<i>млн руб.</i>	Балансо- вая стоимость	Сумма по договору	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2023 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	17 617	17 911	1 331	311	15 085	1 109	76
Торговая и прочая кредиторская задолженность	559	559	177	382	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	2 341	2 538	1 873	192	473	–	–
	20 517	21 008	3 380	885	15 558	1 109	76
На 31 декабря 2022 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	19 925	19 928	1 497	2 291	2 854	15 936	115
Торговая и прочая кредиторская задолженность	550	550	123	427	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	1 989	2 181	29	142	2 094	400	–
	22 464	22 659	1 649	2 860	4 948	16 336	115

Управление капиталом

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием соотношения собственных и заемных средств, которое представляет собой отношение чистой задолженности к сумме капитала и чистой задолженности. В состав чистой задолженности Группа включает процентные займы от банков и третьих лиц, а также торговую и прочую кредиторскую задолженность, за вычетом денежных средств и их эквивалентов и запасов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Кредиты от банков	15 988	16 003
Облигации	1 053	1 071
Торговая и прочая кредиторская задолженность	559	550
Прочие финансовые обязательства	2 341	1 989
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(8 434)	(8 905)
Чистая задолженность	11 507	10 708
Чистые активы, приходящиеся на участников Группы	1 777	749
Займы от компаний, находящихся под общим контролем, и от участников*	4	2 172
Итого капитал	1 781	2 921
Капитал и чистая задолженность	13 288	13 629

Соотношение показателя «чистая задолженность» к «капиталу и чистой задолженности» 87% 79%

* В состав в том числе включены займы, полученные от компаний, под контролем неконтролирующих участников компаний Группы.

Руководство Группы также представляет информацию о показателях общего долга, скорректированного общего долга и чистого долга в части задолженности по кредитам, займам полученным, облигационным займам. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы.

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Кредиты от банков	15 988	16 003
Займы полученные	4	2 173
Облигации	1 053	1 071
Общий долг*	17 045	19 247
Денежные эквиваленты в форме отзывных аккредитивов, открытых в рамках кредитного финансирования	7 730	8 523
Скорректированный общий долг	9 315	10 724
Прочие денежные средства и эквиваленты за вычетом средств на залоговых счетах	600	192
Денежные средства на счетах эскроу	545	2 167
Чистый долг	8 170	8 365

* В величине общего долга не учитывается задолженность по непокрытому аккредитиву СЗ «РКС-Нахабино» в сумме 1 836 млн руб. (см. Примечание 23).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Показатель скорректированного чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы общего долга на величину денежных эквивалентов размещенных в форме отзывных аккредитивах в банке кредиторе, средства на которых предназначены для финансирования строительства. Объем средств размещенных на отзывных аккредитивах в ПАО Сбербанк в рамках строительства проекта «Инсайдер» на 31 декабря 2023 г. составил 7 730 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 8 523 млн руб.). Руководство Группы оценивает объем задолженности по кредиту в рамках строительства проекта «Инсайдер» в совокупности со средствами на аккредитивах.

Показатель чистого долга руководство Группы рассчитывает с учетом остатков денежных средств на эскроу счетах. В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности до момента раскрытия счетов. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

Показатели скорректированного общего долга и чистого долга не регламентируются МСФО. Порядок расчета показателей, применяемых Группой может не соответствовать порядку расчета применяемому другими организациями.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	Баланс на 1 января 2023 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление по кредитам	Выход из Группы	Внесение в чистые активы	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Баланс на 31 декабря 2023 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	16 002	2 937	(971)	(2 622)	(90)	(108)	1 018	(178)	—	—	—	15 988
Займы, полученные	2 172	4	(190)	—	(61)	—	40	—	(1 961)	—	—	4
Обязательства по аренде	677	—	(94)	—	(92)	—	94	—	(2)	—	(11)	572
Прочие финансовые обязательства (Прим. 22)	1 989	156	(71)	—	(134)	—	401	—	—	—	—	2 341
Облигации	1 071	982	(1 000)	—	(184)	—	184	—	—	—	—	1 053
Итого	21 911	4 079	(2 326)	(2 622)	(561)	(108)	1 737	(178)	(1 963)	—	(11)	19 958

	Баланс на 1 января 2022 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление по кредитам	Внесение в чистые активы	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Баланс на 31 декабря 2022 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	1 178	18 999	(3 564)	(875)	(355)	(16)	722	(87)	—	—	16 002
Займы, полученные	503	1 515	(55)	—	—	—	209	—	—	—	2 172
Обязательства по аренде	114	—	(196)	—	—	—	105	—	—	654	677
Прочие финансовые обязательства (Прим. 22)	—	1 899	(73)	—	(114)	—	277	—	—	—	1 989
Облигации	1 000	71	—	—	(135)	—	135	—	—	—	1 071
Итого	2 795	22 484	(3 888)	(875)	(604)	(16)	1 448	(87)	—	654	21 911

Компании Группы не подпадают под требования к достаточности чистых активов, налагаемые регулирующими органами.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации (при ее наличии) и с помощью соответствующих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало весь объем имеющейся рыночной информации.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на расчетных будущих потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Используемые ставки дисконтирования зависят от валюты, срока погашения инструмента и кредитного риска контрагента.

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской и торговой кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

Краткосрочные депозиты и векселя полученные оцениваются на основе таких параметров, как процентные ставки, платежеспособность и уровень риска.

Оценочная справедливая стоимость долгосрочных депозитов и векселей с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или по истечении установленного срока уведомления («обязательства до востребования»), рассчитывается как сумма, подлежащая уплате по требованию и дисконтированная начиная с первого дня, когда она может быть затребована к выплате.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Активы

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы выданные	741	519	139	53
Внеоборотные финансовые активы	560	560	—	—
Торговая и прочая дебиторская задолженность	395	395	640	640
Денежные средства и их эквиваленты	8 434	8 434	8 905	8 905
	10 130	9 908	9 684	9 598

Существенные ненаблюдаемые данные, использованные при оценке справедливой стоимости внеоборотных финансовых активов (Примечание 18), отнесенной к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, вместе с анализом чувствительности по состоянию на 31 декабря представлены ниже:

Существенные ненаблюдаемые данные:

- ▶ прибыль по проектам, определенная на основе финансовой модели с использованием метода дисконтированных денежных потоков («ДДП»);
- ▶ дата выплаты условного вознаграждения, зависящая от его реализации (декабрь 2030 года по проекту ООО «РКС-Булатниково» и январь 2030 года по проекту ООО «РКС-Нахабино»);
- ▶ ставка дисконтирования, соответствующая стадии реализации проекта – 23% для обоих проектов;
- ▶ вероятность расторжения договора комплексного управления и потенциального отсутствия условного возмещения (15% для текущей стадии обоих проектов).

Анализ чувствительности:

	Модели оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Чувствительность к изменению исходных данных
Финансовые активы по условному вознаграждению	ДДП	Будущая прибыль по проекту	5% увеличение (уменьшение) привело бы к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 30 и (30) млн руб. соответственно
Финансовые активы по условному вознаграждению	ДДП	Ставка дисконтирования	1% увеличение (уменьшение) привело бы к уменьшению (уменьшению) справедливой стоимости на (28) и 30 млн руб. соответственно

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Обязательства

млн руб.	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	17 045	14 119	19 247	15 226
Торговая и прочая кредиторская задолженность	559	559	550	550
Прочие финансовые обязательства	2 341	2 332	1 989	1 989
	19 945	17 010	21 786	17 765

Справедливая стоимость кредитов и займов, задолженности по опционному соглашению, непокрытому аккредитиву определена путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок процента по кредитам и займам с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками погашения, доступным в настоящий момент (уровень иерархии 3). Денежные потоки дисконтировались с применением текущих процентных ставок, которые по состоянию на 31 декабря 2023 г. составили 21,58%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2022 г.: 19,58% по кредитам и займам в рублях).

29. События после отчетной даты

Приобретение активов

В феврале 2024 года Группой была приобретена компания ООО «ОЗСБ» – владелец долгосрочного права аренды земельного участка в северной части Москвы. Стоимость приобретения составила 532 млн руб. (в т.ч. аванс по ПДКП в сумме 65 млн руб. – на 31 декабря 2023 г. отражен в составе земельных участков под застройку).

В феврале 2024 года Группой были приобретены здание и земельный участок для целей строительства жилого комплекса в северо-восточной части Москвы. Стоимость приобретения составила 500 млн руб. (в т.ч. задаток в сумме 100 млн руб. – на 31 декабря 2023 г. отражен в составе земельных участков под застройку).

В апреле 2024 года Группой подписан ПДКП на покупку ряда земельных участков в городе Пенза площадью 74,4 тыс. кв.м под реализацию проекта строительства жилого комплекса.

Заемные средства

В феврале и марте 2024 года между МКБ и ООО СЗ «РКС-Нахабино» были заключены дополнительные соглашения к соглашению об открытии непокрытых аккредитивов от 24 февраля 2022 г., к кредитному договору от 24 февраля 2022 г. и к кредитному договору от 14 марта 2023 г. в соответствии с которыми был пролонгирован срок выборки по кредитам и СОА до февраля и марта 2025 года, сроки возврата были сдвинуты до 2030 года.

В январе 2024 года между АО «Банк Дом.РФ» и ООО СЗ «Эгерия» заключен кредитный договор на сумму 5 239 млн руб., из которых 400 млн руб. были направлены на приобретение земельного участка в северо-восточной части Москвы для строительства жилого комплекса. Срок погашения – 28 сентября 2028 г.

29. События после отчетной даты (продолжение)

В марте 2024 года между АО «Банк Дом.РФ» и ООО «ОЗСБ» заключен кредитный договор на сумму 5 773 млн руб., из которых 467 млн руб. были направлены на приобретение земельного участка в северной части Москвы для строительства жилого комплекса. Срок погашения – 30 сентября 2028 г.

В апреле 2024 года между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Суханово» были заключены дополнительные соглашения к НКЛ от 22 июня 2023 г., в соответствии с которыми был пролонгирован срок погашения обязательств до марта 2025 года.

Прочее

30 января 2024 г. в ООО «РКС Девелопмент» произошла смена генерального директора с Щербаковой Марины Викторовны на Сагиряна Станислава Игоревича.

В феврале 2024 года Группой создано юридическое лицо ООО «РКС-Проект», которое будет выполнять функции генерального проектировщика по ряду проектов, доля владения Группой 25%.

В марте 2024 года Группой создано юридическое лицо ООО СЗ «РКС-Тепличный», которое будет выполнять функции застройщика для проекта, приобретаемого в г. Пенза.

ООО «ЦАТР — аудиторские услуги»
Прошито и пронумеровано 70 листа(ов)