

ООО «Левел Групп»

Консолидированная финансовая отчетность
и аудиторское заключение независимого
аудитора за 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	8
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	10-55
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	10
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	11
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	13
4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ	29
5. ВЫРУЧКА	30
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	31
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	31
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	32
9. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	32
10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	32
11. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ	33
12. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	33
13. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
14. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	34
15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	35
16. ЗАПАСЫ	36
17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	37
18. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	38
19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	38
20. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	40
21. КАПИТАЛ	40
22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	41
23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	45
24. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	46
25. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ	47
26. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	48
27. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	51
28. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	51
29. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	54
30. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	55
31. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	55

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «Левел Групп» и его дочерних предприятий («Группа») по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, была утверждена руководством 13 мая 2024 года.

От имени руководства



К.И. Игнахин
Генеральный директор
ООО «Левел Групп»



Е.С. Воронина
Заместитель Генерального директора
по экономике и финансам
ООО «Левел Групп»

13 мая 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Левел Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Левел Групп» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность, согласно указанным стандартам, далее раскрывается в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность, лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о 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, которые мы выявляем в процессе аудита.


Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428),
Руководитель задания,

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022 года



13 мая 2024 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		675	867
Нематериальные активы		155	36
Инвестиционная недвижимость	13	18	33
Инвестиционные права	14	13 824	19 212
Инвестиции в совместные предприятия	4	97	18
Прочие финансовые активы	19	1 430	2 843
Авансы выданные	18	1 136	740
Отложенные налоговые активы	15	553	246
Итого внеоборотные активы		17 888	23 995
Оборотные активы			
Запасы	16	35 581	28 058
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	17	41 614	32 330
Авансы выданные	18	10 188	7 129
Предоплата по налогу на прибыль		129	116
Прочие финансовые активы	19	9 376	3 216
Прочие оборотные активы	7	1 043	844
Денежные средства и их эквиваленты	20	28 825	3 222
Итого оборотные активы		126 756	74 915
Итого активы		144 644	98 910
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	21	1 450	1 246
Нераспределенная прибыль		13 302	3 915
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		14 752	5 161
Неконтролирующие доли	27	4 318	1 830
Итого капитал		19 070	6 991
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	75 805	63 033
Кредиторская задолженность	23	2 692	4 296
Обязательства по аренде	25	3 726	1 442
Отложенные налоговые обязательства	15	3 211	2 751
Итого долгосрочные обязательства		85 434	71 522
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	22 028	13 491
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	23	15 007	5 635
Обязательства по аренде	25	922	479
Резервы предстоящих расходов	24	1 331	739
Обязательства по налогу на прибыль		852	53
Итого краткосрочные обязательства		40 140	20 397
Итого обязательства		125 574	91 919
Итого капитал и обязательства		144 644	98 910

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2023 ГОД*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	2023	2022
Выручка от реализации недвижимости	5	64 478	37 574
Прочая выручка	5	926	859
Итого выручка		65 404	38 433
Себестоимость реализованной недвижимости	6	(26 424)	(15 751)
Прочая себестоимость	6	(583)	(568)
Итого себестоимость		(27 007)	(16 319)
Валовая прибыль		38 397	22 114
Коммерческие расходы	7	(4 529)	(2 528)
Административные расходы	8	(991)	(821)
Прочие доходы и расходы, нетто	9	5 938	(127)
Результаты от операционной деятельности		38 815	18 638
Финансовые доходы	10	2 481	846
Финансовые расходы	10	(14 273)	(8 193)
Чистые финансовые расходы		(11 792)	(7 347)
Доля в прибыли совместного предприятия		79	18
Прибыль до налогообложения		27 102	11 309
Расход по налогу на прибыль	12	(5 998)	(2 823)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		21 104	8 486
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		17 867	7 076
Держателям неконтролирующих долей		3 237	1 410
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		21 104	8 486

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующие доли	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток по состоянию на 1 января 2022		1 246	925	2 171	430	2 601
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	7 076	7 076	1 410	8 486
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	21	-	(1 447)	(1 447)	(9)	(1 456)
Прочие выплаты конечному бенефициару	21	-	(2 569)	(2 569)	-	(2 569)
Эффект от дисконтирования займов, полученных от конечного бенефициара за вычетом налога на прибыль		-	99	99	-	99
Эффект от дисконтирования займов выданных собственникам за вычетом налога на прибыль		-	(162)	(162)	-	(162)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	27	-	(7)	(7)	(1)	(8)
Итого по операциям с собственниками Компании		-	(4 086)	(4 086)	(10)	(4 096)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2022		1 246	3 915	5 161	1 830	6 991
Остаток по состоянию на 1 января 2023		1 246	3 915	5 161	1 830	6 991
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	17 867	17 867	3 237	21 104
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	21	-	(2 194)	(2 194)	(835)	(3 029)
Прочие поступления от конечного бенефициара	21	-	2 000	2 000	-	2 000
Увеличение уставного капитала	21	204	-	204	-	204
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	21	-	(9 454)	(9 454)	-	(9 454)
Эффект от дисконтирования займов с дочерним предприятием, выбывшим в результате реорганизации, за вычетом налога на прибыль	19, 22	-	1 523	1 523	-	1 523
Эффект от дисконтирования займов, полученных от собственников за вычетом налога на прибыль		-	64	64	-	64
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по займам, выданным собственникам за вычетом налога на прибыль	19, 21	-	(50)	(50)	-	(50)
Эффект от дисконтирования займов выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	19	-	(377)	(377)	-	(377)
Продажа акций дочернего предприятия держателям неконтролирующих долей без изменения контроля	21, 27	-	8	8	86	94
Итого по операциям с собственниками Компании		204	(8 480)	(8 276)	(749)	(9 025)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023		1 450	13 302	14 752	4 318	19 070

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		21 104	8 486
Корректировки			
Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости		179	66
Амортизация активов в форме права пользования, включенная в состав себестоимости	25	661	424
(Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов)/ убыток от обесценения финансовых активов	10	(8)	21
Финансовые доходы	10	(2 152)	(846)
Финансовые расходы	10	13 888	7 627
Процентные расходы по арендным обязательствам	10, 25	299	115
Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки		(51)	(99)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	86	131
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(6 049)	(3 056)
(Прибыль)/ убыток по операциям с валютой, нетто	10	(321)	299
Расход по налогу на прибыль	12	5 998	2 823
Изменения			
Запасов		(12 209)	(10 818)
Дебиторской задолженности, включая договорные активы по реализации объектов недвижимости и авансы выданные		(45 282)	(20 442)
Кредиторской задолженности, включая договорные обязательства по реализации объектов недвижимости		(10 922)	(9 516)
Резервов		592	578
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(34 187)	(24 207)
Налог на прибыль уплаченный		(2 555)	(1 548)
Проценты уплаченные		(1 169)	(1 206)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(37 911)	(26 961)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		1 158	301
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		25	14
Займы выданные		(8 291)	(7 460)
Погашение займов выданных		3 056	3 743
Депозиты со сроком от 3-х месяцев		-	316
Приобретения инвестиционной недвижимости и основных средств		(1 890)	(255)
Реализация инвестиционных прав		7 739	1 639
Приобретения инвестиционных прав		(1 510)	(6 293)
Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) инвестиционной деятельности		287	(7 995)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов	22	66 316	43 722
Погашение кредитов и займов**	22	(1 261)	(2 172)
Погашение обязательств по аренде	25	(1 049)	(554)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	21	-	(8)
Дивиденды и прочие выплаты	21	(779)	(4 025)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		63 227	36 963
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		25 603	2 007
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	20	3 222	1 215
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	20	28 825	3 222

* В составе потоков денежных средств, использованных в операционной деятельности, не учтены денежные средства, полученные уполномоченным банком на счета эскроу от покупателей недвижимости по договорам долевого участия в сумме 84 541 млн руб. (2022: 58 102 млн руб.).

** В составе потоков денежных средств от финансовой деятельности не учтены денежные средства, направленные со счетов эскроу при их раскрытии на погашение кредитов, открытых для финансирования проектов в сумме 13 339 млн руб. (2022: 8 816 млн руб.).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Организационная структура и деятельность

ООО «Левел Групп» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2017 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом 35, Российская Федерация.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилых домов в городе Москве. Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 31 декабря 2023 года конечным бенефициаром Группы является г-н Мошкович В.Н.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Рынки развивающихся стран, включая Российскую Федерацию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в Российской Федерации, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. В связи с тем, что Российская Федерация добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, ее экономика особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Влияние международных санкций против Российской Федерации

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом Российской Федерации были подписаны указы о признании самопровозглашенных Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины, после этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях. Также были введены санкции в отношении конечного бенефициара Группы, которые по мнению руководства не окажут влияния на деятельность Группы. Эти события привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, нарушению логистических цепочек поставок, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента Российской Федерации был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

В связи с введенными ограничениями Правительство Российской Федерации приняло комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк Российской Федерации в течение 2023 года поэтапно повышал ключевую ставку с 7.5% годовых до 16.0% годовых.

Также Правительством Российской Федерации были приняты антикризисные меры с целью поддержки строительного сектора экономики, основные из которых:

- льготное ипотечное кредитование, что помогает удерживать спрос на соответствующем уровне;
- беспроцентная отсрочка по уплате платежей за второй квартал 2022 года сроком на шесть месяцев в части изменения вида разрешенного использования земельных участков и арендной платы за первый год аренды;
- процентная ставка, применяемая при предоставлении рассрочки за изменение вида разрешенного использования земельных участков, которая приравнивается к ключевой ставке, была снижена с 20% до 9.5%;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

- отмена неустоек за несоблюдение сроков сдачи объектов недвижимости с 29 марта 2022 года по 31 декабря 2022 года и отсрочка выплат дольщикам неустоек, процентов, возмещение убытков и иных финансовых санкций до 30 июня 2023 года, которые были продлены до 31 декабря 2024 года;
- также запущена программа субсидирования ставок по кредитованию застройщиков сроком до 31 декабря 2023 года.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в консолидированной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия описанных выше событий на текущую операционную среду, денежные потоки, а также на способность Группы исполнять свои обязательства в течение 12 месяцев и далее в обозримом будущем. В результате проведенного анализа Группа считает, что при наступлении наихудшего сценария у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения непрерывной деятельности.

Данная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством влияния деловой среды на деятельность и финансовое положение Группы. Будущее развитие операционной и деловой среды может отличаться от оценки руководства.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Генеральным директором Компании К.И. Игнахиным и Заместителем генерального директора по экономике и финансам Е.С. Ворониной 13 мая 2024 года.

Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. При вынесении данного суждения руководство учло события, описанные в Примечании 1.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании и всех дочерних предприятий Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «млн руб.»), если не указано иное.

Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Существенные допущения и суждения

Ниже приведены существенные допущения и суждения, сделанные в течение года и оказавшие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Источники неопределенности в оценках

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

В следующих примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 5 – Выручка. Для признания выручки в течение времени Группа проводит оценку стадии завершенности обязательств к исполнению, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей сумме планируемых затрат на выполнение обязательств по договорам реализации объектов недвижимости. При этом как из фактических, так и из общих планируемых затрат исключается стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы.
- Примечание 24 – Резервы. При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приеме недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей суммой предполагаемых затрат по бюджету проекта и фактически понесенных затрат по проекту. Такие будущие затраты отражаются в составе резервов предстоящих расходов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

- Примечание 16 – Определение себестоимости парковочных мест. При признании выручки от продажи квартир и машиномест руководство производит распределение общих затрат на возведение здания между квартирами и парковочными местами на рациональной основе. При этом основным методом распределения является пропорция их площади. Однако розничные цены в расчете на квадратный метр квартиры и машиноместа существенно различаются. Основными покупателями парковочных мест являются покупатели квартир в этом же доме. Учитывая эти факторы, Группа учитывает машиноместа в качестве побочного продукта, принимая их себестоимость равной их розничной цене и распределяя оставшиеся затраты между квартирами пропорционально их площади.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости активов и обязательств, которая классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни иерархии соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

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

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

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При подготовке консолидированной финансовой отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022, за исключением влияния применения следующих поправок, вступивших в силу 1 января 2023 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS) - «Раскрытие информации об учетной политике»;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной операции»;
- МСФО (IFRS) 17 - «Договоры страхования» (включая поправки к МСФО (IFRS) 17).

Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода Группа провела несколько реклассификационных корректировок в сравнительных показателях, которые по мнению руководства Группы не являются существенными.

3.1. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	дата не определена
Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 «Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставщика»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»	1 января 2024 года

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

3.2. Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу собственника, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае, если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад участников или выплаты собственникам.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем участников, контролирующих Группу, учитываются на дату приобретения фактического контроля Группой. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражается как взносы собственников или выплаты участникам. Выбытие компаний, находящихся под контролем собственника, также отражается в капитале.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних предприятий включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля, за исключением случаев приобретения под общим контролем. Основные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 29.

Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Уставный капитал

Согласно Федеральному закону Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью», участник общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированного как ООО, может в одностороннем порядке выйти из состава участников общества. В таких случаях общество будет обязано выплатить долю выходящего участника в чистых активах общества, определенных на отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о выходе из общества, в денежной форме или передачи активов в натуральной форме при условии согласия участника. Стоимость чистых активов определяется на основании финансовой отчетности общества, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета. Выплата должна быть осуществлена в течение шести месяцев со дня окончания года, в котором произошел выход. Несмотря на то, что эти инструменты включают договорное обязательство эмитента купить или выкупить такой инструмент за денежные средства или другой финансовый актив при исполнении опциона «пут», руководство считает допустимым классифицировать зарегистрированный уставный капитал Компании, дополнительные взносы от владельцев и нераспределенную прибыль как собственный капитал. Несмотря на то, что существуют определенные различия между суммой чистых активов Компании, определенных согласно Российским стандартам бухгалтерского учета, и суммой чистых активов Компании, определенных согласно МСФО, различия являются временными и, как ожидается, будут нивелированы в течение срока действия инструмента. Следовательно, руководство полагает, что критерии классификации данных инструментов в качестве собственного капитала, согласно МСФО, были удовлетворены.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочернего предприятия, не относимые прямо или косвенно на Компанию. Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала для акционерных обществ, отдельно от уставного капитала материнской организации и в составе прочей кредиторской задолженности для обществ с ограниченной ответственностью.

Изменения долей участия Группы в существующих дочерних предприятиях

Изменения долей участия Группы в дочерних предприятиях, не приводящие к потере Группой контроля над ними, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтролирующих долей владения в дочерних предприятиях корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале участников Компании.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В случае утраты контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочернего предприятия, а также неконтролирующих долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такому дочернему предприятию, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочернего предприятия (т. е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшее дочернее предприятие оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия

Инвестиции Группы в ассоциированные организации и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Ассоциированной считается организация, если Группа оказывает существенное влияние на ее финансовую и операционную деятельность, но не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной деятельностью.

Совместным предприятием является совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль – это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия учитываются методом долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения, включая также затраты по сделке. Впоследствии инвестиции корректируются на долю Группы в прибыли или убытке и прочем совокупном доходе данных предприятий. Если доля Группы в убытках определенной ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю участия Группы в ассоциированной организации или совместном предприятии, то Группа снижает свою долю участия в инвестициях до нуля и прекращает дальнейшее признание своей доли в убытках.

Необходимость признания обесценения инвестиции Группы в ассоциированной организации или совместном предприятии определяется согласно МСФО (IAS) 39. При необходимости балансовая стоимость инвестиций тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 путем сопоставления возмещаемой стоимости с их балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость инвестиции. Если возмещаемая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается, Группа признает восстановление убытка от обесценения.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли, не принадлежащей Группе.

Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции или соответствующего актива в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего актива.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

3.3. Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

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

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости - через прибыль или убыток плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки. Проектное финансирование, полученное Группой в результате реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, первоначально признается по справедливой стоимости.

Классификация и последующая оценка

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

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

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

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

Для расчета амортизированной стоимости финансовых активов и обязательств используется метод эффективной процентной ставки. Эффективная процентная ставка представляет собой ставку дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений или выплат (включая все полученные и сделанные платежи по финансовому инструменту, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения финансового инструмента или на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия финансового инструмента к учету.

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

Оценка бизнес-модели. При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

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

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

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

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

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

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет, по существу, непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную компенсацию за досрочное прекращение действия договора.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если:

- финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы;
- сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу, представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные, но не выплаченные проценты, и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора; и
- при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Последующая оценка. Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства – классификация и оценка. Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это является производным инструментом, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка за период.

У Группы имеются банковские кредиты с процентной ставкой, размер которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на их досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы. Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, то есть различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному и модифицированному или заменившему его финансовому активу. Для оценки Группа анализирует качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли, и Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый финансовый актив в учете по справедливой стоимости. Эффект от модификации отражается в текущем периоде в составе прибыли или убытка.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

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

Анализируя качественные и количественные факторы, а также совокупный эффект качественных и количественных факторов на предмет значительности модификации условий, Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

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

Прекращение признания

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Финансовые обязательства. Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается от предыдущего, и возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

Взаимозачет

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

Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договору. Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- активам по договору.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой и прочей дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, подпадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая и прочая дебиторская задолженность, возникающие в результате арендной деятельности и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Кредитно-обесцененные финансовые активы. На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении. Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм.

3.4. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиционных прав или запасов исходя из следующего:

- основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных или представительских целей;
- инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

- инвестиционные права включают расходы на приобретение земельных участков под застройку и расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельных участков, а также стоящие на них здания, и разрешительную документацию. Стоимость перечисленных выше расходов будет включена в себестоимость запасов, которые Группа планирует строить на месте этих объектов. Перевод в состав запасов производится в момент получения разрешения на строительство;
- запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляет собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по первоначальной стоимости за минусом амортизации.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов или инвестиционных прав в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в административных целях.

Инвестиционные права

Расходы на приобретение земельных участков или заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. С момента получения разрешения на строительство стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, включаются в состав инвестиционных прав до момента получения разрешения на строительство.

Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене реализации. Чистая цена реализации – это текущая цена реализации, уменьшенная на все предполагаемые затраты на завершение строительства и расходы на реализацию.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту.

Группа не капитализирует затраты по займам в стоимость запасов незавершенного строительства, выручка по которым признается в течение времени в связи с тем, что стоимость земли, являющаяся частью запасов (незавершенного строительства), не является квалифицируемым активом для капитализации затрат по займам, как это определено в МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, остатки на банковских счетах и депозиты до востребования с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости.

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

3.6. Аренда

Определение аренды

Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит отдельные компоненты аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Существенные положения учетной политики

Основная часть договоров аренды Группы — это долгосрочные договоры аренды земельных участков, предназначенные для строительства жилых комплексов.

Группа признает активы в форме права пользования и соответствующие обязательства в отношении всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды с низкой стоимостью.

Актив в форме права пользования на дату начала аренды признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания стоимость актива корректируется на сумму накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется на переоценку обязательств по аренде.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В зависимости от стадии строительства проекта активы в форме права пользования по договорам аренды земельных участков учитываются в составе запасов после получения разрешительной документации и при активном девелопменте, либо в составе инвестиционных прав, если разрешительная документация не получена. Амортизация списывается в состав себестоимости реализованной недвижимости пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости будущих платежей, исходя из стоимости арендных платежей по договору аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или ставки привлечения Группой дополнительных заемных средств, если ставку, предусмотренную договором аренды, определить не представляется возможным. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Арендные платежи, включаемые в расчет, представляют собой фиксированные платежи, предусмотренные договором аренды, плату за досрочное прекращение аренды и прочие возможные существенные платежи, вероятность наступления оплаты которых очень высока. Платежи за изменение вида разрешенного использования являются фиксированными платежами и включаются в расчет актива в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, так как данные платежи определяются в момент получения данного разрешения и не подлежат изменению на протяжении действия договора. Арендные платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости земельного участка, не включаются в расчет приведенной стоимости, а отражаются по мере их начисления.

На протяжении срока действия договора аренды балансовая стоимость обязательства по аренде увеличивается на сумму начисленных процентных расходов и уменьшается на сумму фактически оплаченных арендных платежей. Процентные расходы по договорам аренды отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы.

3.7. Выручка**Выручка от реализации объектов недвижимости**

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязательств по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязательств по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем.

Группа осуществляет реализацию объектов недвижимости преимущественно по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ, согласно которому участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке если застройщик исполняет свои обязательства перед ним надлежащим образом. Исходя из этого Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с) и, в связи с этим, выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия признается в течение времени с момента регистрации договора и до полного исполнения обязательств перед покупателем.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии в процентных расходах, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченными Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате и рассчитывается как:

- экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, или

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

- экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

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

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости без использования счетов эскроу, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на значительный компонент финансирования, который показывает эффект от влияния временной стоимости денег. Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями рассчитывается на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат и средневзвешенной процентной ставки, действующей на момент заключения договора. Для расчета значительного компонента финансирования Группа использует средневзвешенную процентную ставку полученных кредитов и займов.

Для признания выручки в течение времени Группа проводит оценку степени выполнения обязательств, применяя метод ресурсов, определяя процент завершенности строительства проекта как долю фактически понесенных затрат в общей сумме планируемых затрат на выполнение обязательств по договорам реализации объектов недвижимости, исключив как из фактических, так и из общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально – культурной сферы. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере или в момент передачи покупателям объекта строительства.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат на объект строительства, затрат на приобретение земельных участков или на получение разрешения на строительство и прочих затрат, непосредственно связанных с конкретным девелоперским проектом Группы.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приема-передачи покупателем или на основании допуска к помещениям, когда существенные риски и выгоды, связанные с объектом недвижимости переданы покупателю.

Затраты на заключение договора

Группа несет затраты, связанные с поиском и привлечением потенциальных покупателей, а также заключением договоров с ними. Данные затраты, представляющие собой агентское вознаграждение, капитализируются Группой в состав прочих оборотных активов и списываются пропорционально признаю выручки по договорам с покупателями в коммерческие расходы для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение всего срока аренды согласно условиям договоров. Группа получает арендный доход преимущественно от инвестиционной недвижимости. Также Группа сдает в аренду объекты недвижимости, полученные в рамках сделок по приобретению новых площадок для перспективного строительства, до момента сноса и подготовки к началу строительных работ. Данные объекты недвижимости отражены в составе инвестиционных прав.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

3.8. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, списание кредиторской задолженности.

Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

Группа также капитализирует затраты по займам, связанные с инвестиционной недвижимостью до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

3.9. Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, премий и бонусов, оплаты отпуска и больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга согласно условиям трудовых договоров, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства Группы по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.10. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующей налоговой выгоды более не является вероятной.

3.11. Резервы

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

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

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

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

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Приобретение дочерних предприятий

В 2023 и 2022 году Группа завершила ряд сделок по приобретению дочерних предприятий, которые преимущественно владеют правами аренды на земельные участки. Данные приобретения учтены в составе инвестиционных прав, так как на этих земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов и бизнес-центра с целью их реализации (Примечание 14).

Выбытие дочерних предприятий

В июне 2023 года Руководством Группы было принято решение о реорганизации Компании в форме выделения из него инвестиции в одно из дочерних предприятий Группы. Процесс реорганизации был завершен в октябре 2023 года. В результате Группа утратила контроль над дочерним предприятием, основными активами которого являлись девелоперский проект, находящийся в активной стадии строительства, и инвестиционная недвижимость, используемая для оказания образовательных услуг. Чистая балансовая стоимость активов по состоянию на дату выбытия 23 октября 2023 года составила 9 454 млн руб.

Результат от выбытия дочернего предприятия представлен ниже:

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	23 октября 2023 года
Основные средства	(476)
Нематериальные активы	(3)
Инвестиционная недвижимость	(1 538)
Прочие финансовые активы	(6 893)
Отложенные налоговые активы	(772)
Запасы	(4 057)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(26 668)
Авансы выданные	(1 714)
Предоплата по налогу на прибыль	(34)
Прочие оборотные активы	(118)
Денежные средства и их эквиваленты	(52)
Отложенные налоговые обязательства	3 550
Кредиты и займы	28 667
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	586
Резервы предстоящих расходов	68
Чистые активы	(9 454)

В 2022 году выбытий существенных дочерних предприятий не было.

5. ВЫРУЧКА

	2023	2022
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	58 587	33 732
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	1 691	1 457
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	3 781	2 158
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	419	227
Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени	250	-
Выручка от реализации услуг аренды	392	760
Прочая выручка	284	99
	65 404	38 433

Выручка от реализации объектов недвижимости, признанная в момент времени, отраженная в отчетном периоде, представляет собой выручку по договорам купли-продажи объектов недвижимости проектов первой очереди «Павелецкая сити» и первой очереди «Level Стрешнево», которые были завершены и введены в эксплуатацию в 2023 и 2022 году соответственно (2022: проектов «Level Донской» и первой очереди «Level Стрешнево», которые были завершены и введены в эксплуатацию в 2022 году).

Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени, относится к реализации проектов строительства жилых комплексов, в которых Группа выступает в качестве технического заказчика, а также выполняет проектно-изыскательские и подрядные работы.

Остатки по договорам реализации недвижимости

Ниже представлена информация об остатках дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам реализации:

	2023	2022
Активы по договорам реализации	39 389	30 773
Обязательства по договорам реализации	(5 774)	(1 795)
	33 615	28 978

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года активы по договорам реализации связаны в основном с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета.

Активы по договорам реализации в сумме 8 292 млн руб. относятся к объектам строительства, которые будут завершены более чем через двенадцать месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022: 6 572 млн руб.).

В составе обязательств по договорам реализации на 31 декабря 2023 года отражены обязательства, относящиеся к эффекту экономии от применения эскроу на сумму 4 795 млн руб. (31 декабря 2022: 248 млн руб.), а также обязательства по прочим договорам, подразумевающим передачу объектов недвижимости в будущем на сумму 979 млн руб. (31 декабря 2022: 1 547 млн руб.).

В 2023 году была признана выручка, включенная в состав обязательств по договорам реализации на 31 декабря 2022 года, в размере 828 млн руб. (2022: 1 872 млн руб.).

Ожидаемая сумма выручки, относящаяся к обязанностям к исполнению, не выполненным на конец отчетного периода:

	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	Свыше двух лет
31 декабря 2023				
в течение времени	106 222	88 108	15 482	2 632
	106 222	88 108	15 482	2 632
31 декабря 2022				
в течение времени	76 980	56 478	15 369	5 133
	76 980	56 478	15 369	5 133

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2023	2022
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	23 039	13 701
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	634	611
Себестоимость реализации нежилкой недвижимости, признанная в течение времени	2 514	1 304
Себестоимость реализации нежилкой недвижимости, признанная в момент времени	237	135
Себестоимость реализации строительных услуг, признанная в течение времени	203	-
Себестоимость реализации услуг аренды	245	480
Прочая себестоимость	135	88
	27 007	16 319

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2023	2022
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	2 327	1 314
Агентское вознаграждение	1 214	527
Расходы на оплату труда	435	352
Эксплуатационные расходы	183	147
Амортизация	179	65
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	147	72
Прочие услуги	8	17
Прочие коммерческие расходы	36	34
	4 529	2 528

В 2023 году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 948 млн руб. в состав прочих оборотных активов и списала затраты в коммерческие расходы текущего периода в размере 1 214 млн руб. (2022: 778 млн руб. и 527 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма капитализированных затрат на заключение договоров с покупателями составила 857 млн руб. (31 декабря 2022: 806 млн руб.)

8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2023	2022
Расходы на оплату труда	640	524
Профессиональные и консультационные услуги	93	147
Аренда	74	60
Прочие услуги	82	34
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	72	27
Прочие административные расходы	30	29
	991	821

9. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2023	2022
Прибыль от реализации перспективных проектов	6 133	421
Доходы и расходы от реализации основных средств и прочего имущества, нетто	11	(25)
Расходы по судебным искам	-	(59)
Штрафы, пени и неустойки, нетто	-	(37)
Расходы на благотворительность	(51)	(326)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(98)	(78)
Прочие доходы и расходы, нетто	(57)	(23)
	5 938	(127)

10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2023	2022
Финансовые доходы		
Проценты к получению	1 641	820
Процентные доходы по дисконтированным займам	511	-
Прибыль по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	321	-
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов	8	-
Эффект от изменения условий договора	-	26
	2 481	846
Финансовые расходы		
Процентные расходы до капитализации и субсидирования	11 636	7 845
Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав	(668)	(1 158)
Субсидирование процентных расходов	(87)	(218)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	1 783	161
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	431	447
Эффект от дисконтирования займов	400	286
Процентные расходы по арендным обязательствам	299	115
Расход по финансовому компоненту	86	131
Убыток по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	-	299
Убыток от обесценения финансовых активов	-	21
Прочие финансовые расходы	393	264
	14 273	8 193

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Процентные расходы до капитализации и субсидирования включают проценты по кредитам и займам, начисленные в 2023 году в размере 2 621 млн руб. (2022: 2 471 млн руб.) и дополнительно начисленные проценты по кредитам с использованием счетов эскроу в размере 9 015 млн руб. (2022: 5 374 млн руб.).

В 2023 году процентные расходы, капитализированные Группой в стоимость инвестиционных прав, были признаны в составе себестоимости текущего периода в сумме 323 млн руб. (2022: 120 млн руб. соответственно).

В 2023 году Группа получила возмещение процентных расходов в рамках субсидирования проектного финансирования в соответствии с программой Правительства Российской Федерации в размере 87 млн руб. (2022: 218 млн руб.) (Примечание 1).

В составе прочих финансовых расходов отражены расходы на банковские гарантии, амортизация комиссии за резервирование траншей по проектному финансированию и прочие услуги банков.

11. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	2023	2022
Заработная плата и премии	896	768
Социальные отчисления	179	108
	1 075	876

12. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль в 2023 и 2022 годах составил:

	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(3 292)	(1 452)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(2)	(30)
	(3 294)	(1 482)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(2 704)	(1 341)
	(5 998)	(2 823)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль предприятий, которая составляет 20% (2022: 20%).

Сверка эффективной ставки налога на прибыль за 2023 и 2022 годы представлена ниже:

	2023	2022
Прибыль до налогообложения	27 102	11 309
Налог по установленной ставке 20%	(5 420)	(2 262)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(2)	(30)
Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости	(576)	(531)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	(5 998)	(2 823)
Эффективная ставка	22%	25%

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

13. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	Итого
На 1 января 2023	33	33
Поступления	1 547	1 547
Амортизация	(7)	(7)
Выбытия	(1 555)	(1 555)
На 31 декабря 2023	18	18

Инвестиционная недвижимость Группы в основном представляет собой комплекс объектов недвижимости и оборудования для оказания образовательных услуг, сданный в аренду одной из связанных сторон Группы. В октябре 2023 года в связи с реорганизацией Группа утратила контроль над дочерним предприятием, одним из основных активов которого являлась данная инвестиционная недвижимость (Примечание 4, 22).

14. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2022	20 332
Поступления	10 560
Реклассификация в состав запасов	(9 983)
Реализация проектов	(1 697)
На 31 декабря 2022	19 212
Поступления	10 342
Реклассификация в состав запасов	(12 952)
Реализация проектов	(2 778)
На 31 декабря 2023	13 824

Поступления

В 2023 году Группа получила разрешение на изменение вида использования арендуемых земельных участков по проектам «Level Бауманская» и «Level Звенигородская». В связи с этим Группа признала соответствующие активы в форме права пользования и обязательства в отношении данных договоров (Примечание 25). Также в 2023 году Группа получила разрешение на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, по проекту «Level Нижегородская» и новому этапу проекта «Level Селигерская» (2022: разрешение на изменение вида использования земельного участка, находящегося в собственности, по проекту «Level Селигерская») (Примечание 23).

В 2023 году Группа выкупила у одного из собственников Компании и третьего лица 23,8% доли в предприятии, владеющем правами аренды на земельные участки в городе Москве, вознаграждение составило 500 млн руб. и 500 млн руб. соответственно и было полностью оплачено денежными средствами. Таким образом, доля владения Группы в данном предприятии составила 51%. Также в 2023 году один из собственников Компании внес 51% доли в предприятие, владеющем правами аренды на земельные участки в городе Москве, в качестве вклада в уставный капитал в оценке по справедливой стоимости в размере 204 млн руб. (Примечание 21).

В 2023 и 2022 году Группа приобрела земельные участки и права аренды земельных участков, находящиеся в городе Москве. Данные приобретения отражены в составе инвестиционных прав, так как на этих земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов с целью их реализации.

В 2022 году Группа выкупила у собственников Компании 51% и 100% доли в предприятиях, владеющих правами аренды на земельные участки в городе Москве, вознаграждение за данные приобретения составило 3 000 млн руб. и 1 100 млн руб. соответственно, и по состоянию на 31 декабря 2022 года было оплачено денежными средствами в полном объеме. Группа отразила данные сделки как приобретение активов в составе инвестиционных прав.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)
Реклассификация в состав запасов

В 2023 году Группа начала строительство новых проектов: «Level Бауманская», «Level Нижегородская», «Летово Джуниор», третьей очереди «Level Павелецкая Сити», третьей очереди «Level Мичуринский», а также новых этапов «Level Южнопортовая» и «Level Селигерская» (2022: начала строительство первой и третьей очереди «Level Южнопортовая», первой очереди «Level Мичуринский», «Level Селигерская», «Саввинская 17», «Саввинская 27» и «Level Академическая»). В связи с этим Группа реклассифицировала стоимость данных проектов в состав запасов.

Реализация проектов

В 2023 году Группа реализовала несколько перспективных проектов и признала прибыль от реализации инвестиционных прав в сумме 6 133 млн руб. в составе прочих доходов и расходов. (2022: 421 млн руб.). В отношении одного из реализованных в 2023 году проектов в декабре 2022 года Группа заключила предварительный договор купли-продажи и получила аванс в размере 300 млн руб. (Примечание 23).

15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства в разрезе статей:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Основные средства	92	24	(253)	(4)	(161)	20
Инвестиции	-	-	(187)	(30)	(187)	(30)
Запасы	9 126	4 874	(632)	(346)	8 494	4 528
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	775	740	(13 443)	(7 915)	(12 668)	(7 175)
Кредиты и займы	1 263	178	(2 052)	(1 943)	(789)	(1 765)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	1 800	1 036	(9)	-	1 791	1 036
Налоговые убытки перенесенные на будущее	710	807	-	-	710	807
Прочие обязательства	87	-	(36)	-	51	-
Резервы	101	74	-	-	101	74
Налоговые активы/ (обязательства)	13 954	7 733	(16 612)	(10 238)	(2 658)	(2 505)
Зачет по налогу	(13 401)	(7 487)	13 401	7 487	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	553	246	(3 211)	(2 751)	(2 658)	(2 505)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Приобре- тение и выбытие дочерних предприя- тий	31 декабря 2023
Основные средства	20	(82)	-	(99)	(161)
Инвестиции	(30)	(157)	-	-	(187)
Запасы	4 528	6 307	-	(2 341)	8 494
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(7 175)	(11 719)	-	6 226	(12 668)
Кредиты и займы	(1 765)	2 139	(290)	(873)	(789)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	1 036	795	-	(40)	1 791
Прочие обязательства	-	(15)	-	66	51
Резервы	74	41	-	(14)	101
Налоговые убытки перенесенные на будущее	807	(13)	-	(84)	710
	(2 505)	(2 704)	(290)	2 841	(2 658)

	1 января 2022	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2022
Основные средства	(4)	24	20
Инвестиции	-	(30)	(30)
Запасы	334	4 194	4 528
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(2 015)	(5 160)	(7 175)
Кредиты и займы	(1 030)	(735)	(1 765)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	963	73	1 036
Резервы	32	42	74
Налоговые убытки перенесенные на будущее	556	251	807
	(1 164)	(1 341)	(2 505)

16. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	34 657	27 325
Готовая продукция	848	620
Сырье и материалы	76	113
	35 581	28 058

В 2023 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (2022: объекты жилой недвижимости «Level Донской» и первую очередь проекта «Level Стрешнево»).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Сроки ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства следующие:

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Менее одного года	11 462	6 753
От года до двух лет	13 317	13 337
Свыше двух лет	9 878	7 235
	34 657	27 325

Информация о движении незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
На 1 января 2022		-	17 646	17 646
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	15 496	15 496
Перевод из инвестиционных прав	14	-	9 983	9 983
Начисление резерва на расходы по завершению строительства	24	-	859	859
Перевод в готовую продукцию		1 366	(1 366)	-
Перевод в основные средства		-	(272)	(272)
Перевод в инвестиционную недвижимость		-	(16)	(16)
Реализация	6	(746)	(15 005)	(15 751)
На 31 декабря 2022		620	27 325	27 945
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	24 399	24 399
Перевод из инвестиционных прав	14	-	12 952	12 952
Начисление резерва на расходы по завершению строительства	24	-	1 017	1 017
Перевод в готовую продукцию		1 099	(1 099)	-
Перевод в основные средства		-	(124)	(124)
Реализация	6	(871)	(25 756)	(26 627)
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	4	-	(4 057)	(4 057)
На 31 декабря 2023		848	34 657	35 505

Перевод из инвестиционных прав преимущественно включает в себя затраты на вход в проект, приобретение земельных участков в собственность, а также приобретение прав аренды на земельные участки.

В октябре 2023 года в связи с реорганизацией Группа утратила контроль над дочерним предприятием, одним из основных активов которого являлся девелоперский проект в активной стадии строительства (Примечание 4).

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам реализации	39 389	30 773
Торговая дебиторская задолженность	186	311
Прочая дебиторская задолженность	1 836	750
НДС к возмещению	272	577
	41 683	32 411
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(69)	(81)
	41 614	32 330

Прочая дебиторская задолженность включает компенсацию по инвестиционному соглашению о реализации одного из проектов Группы, согласно которому третье лицо, осуществляющее застройку смежного земельного участка, обязуется возместить Группе часть обязательной выплаты на компенсацию мест в социальных объектах в сумме 712 млн руб.

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 26.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

18. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	1 136	740
	1 136	740
Краткосрочные		
Авансы, выданные под строительство	10 365	7 284
Авансы выданные прочие	26	28
	10 391	7 312
Резерв по сомнительным долгам	(203)	(183)
	10 188	7 129

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой отражены авансы, выданные на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6. и приобретение земельных участков в г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское (31 декабря 2022: аванс, выданный на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6.).

19. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные	1 073	2 739
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(7)	-
Проценты к получению	364	104
	1 430	2 843
Краткосрочные		
Займы выданные	8 991	2 854
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(55)	-
Проценты к получению	440	362
	9 376	3 216
	10 806	6 059

Займы выданные

В 2023 году Группа заключила три договора беспроцентного займа с двумя собственниками Компании на сумму 2 000 млн руб., 1 000 млн руб. и 135 млн руб. со сроком погашения до 8 марта 2024 года, 31 декабря 2026 года и 6 апреля 2024 года соответственно, в рамках которых было выдано 2 680 млн руб.

В декабре 2023 года Группа заключила дополнительное соглашение к вышеуказанным договорам, а также к договору беспроцентного займа, заключенному в 2022 году на сумму 2 300 млн руб. с собственником компании, на продление срока займа и изменение ставки, равной 2/3 Ключевой ставки ЦБ РФ. По состоянию на 31 декабря 2023 года данные займы учитываются по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале с учетом отложенных налогов в размере 377 млн руб.

В марте 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 1 650 млн руб. под процентную ставку 12.30% со сроком погашения до 31 августа 2028 года и выдала денежные средства в сумме 1 592 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность по данному займу была досрочно погашена путем проведения взаимозачета с задолженностью по займу полученному от 23 апреля 2019 года сроком погашения до 9 апреля 2024 года.

В 2023 году Группа заключила договоры займа со связанной стороной на общую сумму 98 млн руб. под процентную ставку Ключевая ставка ЦБ РФ+4,5% со сроком погашения до 31 марта 2026 года, в рамках которых было выдано 80 млн руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В апреле 2023 года Группа осуществила досрочное погашение займа, выданного связанной стороне, на сумму 843 млн руб. и сроком погашения 30 сентября 2026 года.
В мае 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 2 278 млн руб. под ставку 6% и сроком погашения до 31 июля 2024 года и выдала денежные средства в размере 2 138 млн руб. В 2023 году сумма займа частично зачтена с задолженностью по дивидендам. По состоянию на 31 декабря 2023 года данный заем учитывается по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

В августе 2023 года группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 301 млн руб. под ставку Ключевая ставка ЦБ РФ+3% и сроком погашения до 30 августа 2024 года и выдала денежные средства в полном объеме.

В сентябре 2023 года Группа осуществила частичное досрочное погашение займов путем взаимозачета с задолженностью по дивидендам, выданных связанной стороне на сумму 420 млн руб. со сроком погашения в декабре 2024 года.

В октябре 2023 года Группой был отражен заем связанной стороне, ранее входившей в периметр Группы (Примечание 4) на сумму 363 млн руб. под ставку 0,31% и сроком погашения до 13 февраля 2027 года, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта в сумме 126 млн руб. отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

В декабре 2023 года группа заключила договор займа с третьим лицом на сумму 500 млн руб. под ставку 0,41% и сроком погашения до 31 января 2026 год и выдала денежные средства в полном объеме, эффект от дисконтирования был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

Кроме того, в 2023 году Группа выдала 981 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров займа, эффект от дисконтирования был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

В 2023 году Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по долгосрочным и краткосрочным займам, выданным одному из собственников в 2022 и 2023 году, в сумме 7 млн руб. и 55 млн руб. соответственно. Начисление резерва связано с возможным продлением срока погашения займов до декабря 2026 года и отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

В 2022 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 2 072 млн руб. под плавающую процентную ставку в диапазоне от 0.34% до КС ЦБ+3.30% со сроком погашения 31 декабря 2024 года и выдала денежные средства в полном объеме. Также Группа выдала 275 млн руб. в рамках ранее заключенного договора займа со связанной стороной с процентной ставкой 0.31% и сроком погашения до 31 декабря 2023 года. Данные займы по состоянию на 31 декабря 2022 года учитываются по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

В 2022 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 985 млн руб. под ставку КС ЦБ+1.90% и сроком погашения 30 сентября 2026 года. В рамках данного договора Группа выдала денежные средства в размере 843 млн руб.

В 2022 году Группа выдала беспроцентный заем одному из своих собственников в размере 2 300 млн руб. со сроком погашения до 8 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года данный заем учитывается по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале в размере 162 млн руб.

Также Группа заключила договор займа с третьей стороной на сумму 100 млн руб. под ставку КС ЦБ+6.00% и сроком погашения 25 июля 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года по данному договору Группа выдала денежные средства в полном размере.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2022 году Группа выдала денежные средства в размере 1 207 млн руб. в рамках договора займа, заключенного в 2021 году с совместным предприятием с целью финансирования приобретения крупного комплекса недвижимого имущества в городе Москве по адресу ул. Свободы, вл. 35 по ставке КС ЦБ+4.50%. По состоянию на 31 декабря 2022 года связанная сторона полностью погасила данный заем.

20. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Денежные средства в рублях	67	43
Денежные средства в иностранной валюте	-	716
Банковские депозиты краткосрочные	28 758	2 448
Денежные средства с ограничением к использованию	-	15
	28 825	3 222
Справочно: средства дольщиков на счетах эскроу	131 193	101 336

По состоянию на 31 декабря 2023 года большая часть денежных средств и их эквивалентов сконцентрирована в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ» и АО «Альфа-Банк» (31 декабря 2022: в трех российских банках - ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк ВТБ» и АО «ГПБ»). Денежные средства на депозитах были размещены на срок до 3-х месяцев под ставки от 13.10% до 16.47% годовых (31 декабря 2022: от 5.11% до 7.60% годовых).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право на получение этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

В 2023 году в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити», Группа получила право на получение денежных средств покупателей недвижимости, размещенных на счетах эскроу, в сумме 17 336 млн руб. (2022: 12 527 млн руб. в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проектов «Level Донской» и первой очереди «Level Стрешнево»).

21. КАПИТАЛ**Уставный капитал**

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 1 246 млн руб. В октябре 2023 года общим собранием участников Компании было принято решение об увеличении уставного капитала до 1 450 млн руб. за счет внесения дополнительного вклада одного из участников, представляющего собой 51% доли в предприятии, владеющем правами аренды на земельные участки в городе Москве. Данное имущество было оценено по справедливой стоимости в размере 204 млн руб. и по состоянию на 31 декабря 2023 года юридически передано в качестве оплаты вклада в уставный капитал.

Дивиденды

В 2023 году Группа объявила дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в сумме 2 194 млн руб. и 835 млн руб. соответственно, из которых было выплачено денежными средствами 2 194 млн руб. и 110 млн руб. соответственно. Оставшаяся часть задолженности по дивидендам перед владельцами неконтролирующих долей была погашена путем зачета встречных требований с задолженностью по займам, выданным в 2022 и 2023 годах.

В 2022 году были объявлены и выплачены дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в размере 1 447 млн руб. и 9 млн руб. соответственно.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)**Прочие изменения в капитале**

В 2023 году в результате реорганизации Компании Группа утратила контроль над одним из дочерних предприятий, эффект от выбытия был отражен за счет нераспределенной прибыли в размере 9 454 млн руб. (Примечание 4). В результате выбытия данного дочернего предприятия Группа также признала эффект от займов по нерыночным ставкам за вычетом налога на прибыль в размере 1 523 млн руб.

В 2023 году Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по нескольким займам, выданным одному из собственников в 2022 и 2023 году, в сумме 50 млн руб. с учетом налога на прибыль. Начисление резерва связано с возможным продлением срока погашения займов до декабря 2026 года и отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

В декабре 2023 года Группа реализовала 1% акций одного из дочерних предприятий Группы за вознаграждение в сумме 94 млн руб., что не привело к потере контроля над этим предприятием, эффект от данной операции был отражен за счет нераспределенной прибыли в сумме 8 млн руб.

В декабре 2022 года Группа осуществила распределение конечному бенефициару 2 000 млн руб. в юридической форме займа, в связи с этим данный заем был отражен через капитал. В 2023 году заем был погашен, в том числе денежными средствами в сумме 1 525 млн руб. и путем зачета встречных требований с задолженностью по займу, полученному Группой от конечного бенефициара в 2022 году в сумме 475 млн руб. В связи с этим погашение займа было также отражено через капитал, а полученное денежное возмещение - в консолидированном отчете о движении денежных средств по строке «дивиденды и прочие выплаты» свернуто с суммой выплаченных за 2023 год дивидендов.

Также в 2022 году Группа приобрела у конечного бенефициара 49% долей дочерней компании ООО СЗ «Левел Академическая», ранее консолидированной на основании фактического контроля. Стоимость дополнительно приобретенной доли составила 569 млн руб. и была оплачена Группой денежными средствами. Данное приобретение было отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	66 795	55 756
Займы без обеспечения	7 591	5 977
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 419	1 300
	75 805	63 033
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	19 017	12 639
Займы без обеспечения	1 678	594
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 333	258
	22 028	13 491
	97 833	76 524

Банковские кредиты с обеспечением

В 2023 году Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 90 292 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до КС ЦБ+2.80% и сроком погашения в 2025-2029 годах. Группа получила денежные средства в размере 6 562 млн руб. в рамках этих договоров, а также 58 736 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

В 2023 году Группа погасила задолженность по одной из кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, и приобретения новых проектов со сроком погашения до декабря 2024 года на сумму 1 200 млн руб. в части основного долга и 19 млн руб. в части начисленных процентов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Кроме того, в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити», Группа осуществила погашение задолженности по кредитным линиям, открытым для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 13 339 млн руб. и 422 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

В 2023 году в результате реорганизации Группа утратила контроль над одним из дочерних предприятий, в результате чего задолженность по кредитным линиям для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, уменьшилась на сумму 27 734 млн руб. и 567 млн руб. в части основного долга и начисленных процентов соответственно.

В 2022 году Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, и приобретения новых проектов общим лимитом 101 982 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до КС ЦБ+3.00% сроком погашения в 2024-2029 годах, в рамках которых была осуществлена выборка в размере 18 682 млн руб. Также Группа осуществила выборку по ранее открытым кредитным линиям в размере 24 300 млн руб.

В 2022 году Группа досрочно погасила задолженность по двум кредитным линиям со сроками погашения в марте 2023 года и сентябре 2023 года на общую сумму 1 700 млн руб., сумма невыбранного лимита по которым на дату погашения составляла 600 млн руб. Также в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проектов «Level Донской» и первой очереди «Level Стрешнево», Группа осуществила погашение задолженности по трем кредитным линиям, открытым для финансирования данных проектов, за счет средств эскроу в отношении основного долга в размере 2 484 млн руб. и 6 332 млн руб. соответственно и начисленных процентов в размере 25 млн руб. и 379 млн руб. соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2023 года общая сумма невыбранного кредитного лимита составила 191 365 млн руб. (31 декабря 2022: 140 644 млн руб.).

Займы без обеспечения

В 2023 году в связи с выбытием одного из дочерних предприятий в результате реорганизации Группа признала задолженность по договорам займа, полученным от связанной стороны, в сумме 5 040 млн руб. и 1 592 млн руб. основного долга, 229 млн руб. и 32 млн руб. накопленных процентов, с погашением 31 марта 2027 года и 2 июня 2024 года и процентной ставкой от 0.31% до КС ЦБ+3.80% и 12.20% соответственно. Денежные потоки были продисконтированы по ставке привлечения связанной стороной денежных средств у банка по договору кредитной линии, равной КС ЦБ+2.50%, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта в сумме 1 649 млн руб. отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале. Также в 2023 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 9 708 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.31% до КС ЦБ + 3,8% и сроком погашения до 31 марта 2027 года, денежные средства по которому не были получены.

В 2023 году Группа досрочно погасила задолженность по займам, полученным от связанных сторон, со сроком погашения до 9 апреля 2024 года и 31 декабря 2024 года путем проведения взаимозачетов с ранее выданными займами, в размере 2 067 млн руб. и 32 млн руб. в отношении основной суммы долга и начисленных процентов соответственно.

В 2022 году Группа получила денежные средства в размере 725 млн руб. в рамках договора беспроцентного займа, заключенного с конечным бенефициаром 30 марта 2022 года, и сроком погашения до 29 марта 2023 года. Денежные потоки были продисконтированы по ставке привлечения Группой денежных средств по договору займа без обеспечения, равной КС ЦБ+2.10%, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта отражен в сумме 99 млн руб. в консолидированном отчете об изменениях в капитале. По состоянию на 31 декабря 2022 года по данному договору Группа погасила задолженность в размере 250 млн руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Также в 2022 году Группа осуществила погашение задолженности по ранее заключенным договорам займа на общую сумму 219 млн руб., из которых 96 млн руб. было погашено по долгосрочному займу.

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.50%*	44 795	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%*	14 749	5 352
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.50%*	7 011	38 298
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.80%*	3 762	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.70%*	3 050	2 187
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.40%*	1 696	4 293
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до 9.00%*	10 749	18 265
	85 812	68 395
Займы без обеспечения		
в рублях по плавающей ставке от 0.31% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.00%	3 174	6 118
в рублях по ставке от 12.20% до 12.30%	6 050	-
в рублях по ставке 0%	45	453
	9 269	6 571
Проценты начисленные по кредитам и займам	2 752	1 558
	97 833	76 524

* Группа использует кредитные линии для проектного финансирования строительства по плавающей процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитной линии включает два компонента: базовую ставку и льготную, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

Договорные условия банковских кредитов

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- поддержание компаниями Группы некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность компаний Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года выступили акции и доли в уставном капитале определенных дочерних предприятий Группы, доля которых составила 73% в активах Группы, а также запасы и инвестиционные права балансовой стоимостью 46 095 млн руб. (31 декабря 2022: 85% и 35 990 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

Изменения обязательств в результате финансовой деятельности, как связанные, так и не связанные с денежными потоками, представлены ниже. Это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств относятся к финансовой деятельности.

	1 января 2023	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения					Приобрете- ние и выбытие дочерних предприя- тий	31 декабря 2023
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключе- ние и изменение условий договоров	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	Зачет встречных требова- ний		
Банковские кредиты с обеспечением	68 395	64 098	-	(5 608)	-	-	(13 339)	-	(27 734)	85 812
Займы без обеспечения	6 571	957	-	(1 938)	-	-	-	(2 067)	5 746	9 269
Проценты к уплате	1 558	-	(592)	-	-	2 807	(422)	(32)	(567)	2 752
Обязательства по аренде	1 921	(1 049)	(153)	-	3 630	299	-	-	-	4 648
Дивиденды к уплате	-	(779)	-	-	-	1 029	-	(250)	-	-
	78 445	63 227	(745)	(7 546)	3 630	4 135	(13 761)	(2 349)	(22 555)	102 481

	1 января 2022	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения				31 декабря 2022
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Изменение условий договоров аренды	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	
Банковские кредиты с обеспечением	39 614	41 282	-	(3 685)	-	-	(8 816)	68 395
Займы без обеспечения	6 325	268	-	(22)	-	-	-	6 571
Проценты к уплате	675	-	(869)	-	-	2 156	(404)	1 558
Обязательства по аренде	3 911	(554)	(160)	-	(1 391)	115	-	1 921
Приобретение неконтролирующих долей	-	(8)	-	-	-	8	-	-
Дивиденды к уплате	-	(4 025)	-	-	-	4 025	-	-
	50 525	36 963	(1 029)	(3 707)	(1 391)	6 304	(9 220)	78 445

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Ниже представлена информация в отношении справедливой и балансовой стоимости финансовых обязательств Группы (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости):

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
31 декабря 2023		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	88 122	87 707
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	9 711	11 339
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	11 644	11 615
	109 477	110 661
31 декабря 2022		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	69 909	68 781
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	6 615	6 527
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	7 596	7 565
	84 120	82 873

* без учета авансов, полученных за реализацию активов, предназначенных для продажи, авансов полученных прочих и прочих налогов к уплате.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы за исключением финансовых обязательств, раскрытых выше, существенно не отличалась от их балансовой стоимости ввиду их краткосрочного характера и рыночных ставок процента.

Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года, была использована средневзвешенная процентная ставка по заемным средствам, привлеченным Группой, которая составила 12.30% и 9.75% соответственно.

23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	2 579	1 348
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	-	2 948
Прочая кредиторская задолженность	113	-
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	2 692	4 296
Краткосрочная		
Обязательства по договорам реализации	5 774	1 795
Торговая кредиторская задолженность	3 731	2 828
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	3 146	237
Авансы, полученные за реализацию перспективных проектов	-	300
Чистые активы, приходящиеся на собственников неконтролирующей доли участия в компаниях, зарегистрированных в форме ООО	1 972	188
Прочие налоги к уплате	219	165
Прочая кредиторская задолженность	103	47
Авансы полученные прочие	62	75
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	15 007	5 635
	17 699	9 931

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2023 году Группа отразила торговую кредиторскую задолженность в отношении полученных в текущем году разрешений на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, в составе долгосрочной и краткосрочной части в размере 1 251 млн руб. и 514 млн руб. соответственно. Задолженность по данным договорам была продисконтирована по ставкам от 10.00% до 14.8% годовых, так как их условиями предусмотрена рассрочка платежей с марта 2023 года до июня 2026 года. Долгосрочная часть задолженности в отношении полученных в предыдущие годы разрешений на изменение вида использования собственных земельных участков на 31 декабря 2023 года составила 1 328 млн руб., краткосрочная – 107 млн руб.

Кроме того, Группа признала в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности стоимость компенсации мест в социальных объектах по одному из проектов Группы в размере 1 509 млн руб. Часть данных расходов подлежит возмещению третьим лицом, осуществляющим застройку смежного земельного участка (Примечание 17).

В 2022 году Группа отразила торговую кредиторскую задолженность в отношении полученного разрешения на изменение вида использования земельного участка, находящегося в собственности, в составе долгосрочной и краткосрочной части в размере 134 млн руб. и 106 млн руб. соответственно. Задолженность по данному договору была продисконтирована по ставке 11.00% годовых, так как его условиями предусмотрена рассрочка платежей с июня 2022 года до марта 2025 года.

Кроме того, в 2022 году Группа приобрела перспективный проект по адресу город Москва, 3-й Силикатный проезд, д. 6. По условиям договора оплата должна быть произведена в течение шести месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности, в связи с этим Группа признала кредиторскую задолженность в сумме 747 млн руб., которая продисконтирована по ставке 9.00% годовых. По состоянию на 31 декабря 2022 года задолженность по данному договору отражена в сумме 237 млн руб.

Большая часть краткосрочных обязательств Группы, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

24. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознаграждение работникам	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2022	-	161	-	161
Начисление резерва	859	374	59	1 292
Восстановление резерва	-	(11)	-	(11)
Использование резерва	(498)	(205)	-	(703)
На 31 декабря 2022	361	319	59	739
Начисление резерва	1 017	583	8	1 608
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	-	(9)	(59)	(68)
Восстановление резерва	-	(84)	-	(84)
Использование резерва	(546)	(318)	-	(864)
На 31 декабря 2023	832	491	8	1 331

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных квартир.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2023 году Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» в размере 991 млн руб., а также использовала 340 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево» и 208 млн руб. начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (2022: начислила резерв в размере 859 млн руб. в отношении проектов «Level Донской» и первой очереди проекта «Level Стрешнево», из которых было использовано 498 млн руб.).

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой оценку будущих расходов по выплатам отпускных и премий.

Резерв по судебным искам начисляется в случае, когда предполагается наступление ответственности предприятия в рамках существующих судебных дел, и ее размер возможно оценить.

25. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

Суммы по активам в форме права пользования включены в состав запасов или инвестиционных прав в зависимости от этапа строительства проекта.

	2023	2022
Активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав		
На начало периода	1 789	1 947
Поступления	3 943	-
Реклассификация в состав запасов	(2 080)	(145)
Изменение условий договоров аренды	(139)	(13)
На конец периода	3 513	1 789
Активы в форме права пользования в составе запасов		
На начало периода	1 379	3 036
Реклассификация из инвестиционных прав	2 080	145
Изменение условий договоров аренды	(174)	(1 378)
Амортизация	(661)	(424)
Выбытие	(301)	-
На конец периода	2 323	1 379
	5 836	3 168
	2023	2022
Обязательства по аренде		
На начало периода	1 921	3 911
Поступления	3 943	-
Изменение условий договоров аренды	(313)	(1 391)
Погашение, включая начисленные проценты	(1 202)	(714)
Начисление процентных расходов	299	115
На конец периода	4 648	1 921

Группа арендует земельные участки, предназначенные для строительства проектов жилой недвижимости. Группа приняла решение отражать договоры аренды земельных участков в составе инвестиционных прав или запасов в зависимости от наличия разрешительной документации. Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует базовые процентные ставки по кредитным линиям, привлекаемым для финансирования строительства.

В 2023 году Группа получила отсрочку по уплате платежей за изменение вида использования земельных участков в связи с участием компаний Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда в городе Москве. В связи с этим активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав и запасов и соответствующие обязательства по аренде уменьшились на 313 млн руб. При выполнении обязательств по созданию мест приложения труда и вводу их в эксплуатацию в сроки, предусмотренные соглашениями, Группа получит право на льготу по уплате платежей за изменение вида использования земельных участков в размере предоставленной ранее отсрочки. Группа приняла решение учитывать данную льготу в момент получения от Правительства Москвы документов, подтверждающих ее предоставление.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2022 году на основании принятых судебных решений об уменьшении кадастровой стоимости некоторых земельных участков, арендуемых Группой, была пересмотрена стоимость разрешений на изменение вида использования данных земельных участков. В результате активы в форме права пользования в составе запасов и инвестиционных прав и обязательства по аренде, связанные с этими активами, уменьшились на 1 391 млн руб.

26. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

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

Управление заемным капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

Категории финансовых инструментов приведены ниже:

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	28 825	3 222
Прочие финансовые активы	10 806	6 059
Дебиторская задолженность	1 953	980
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	97 833	76 524
Обязательства по аренде	4 648	1 921
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 644	7 596

Управление риском изменения процентных ставок

Деятельность Группы подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными и плавающими ставками процента.

Приведенный ниже анализ чувствительности проводился исходя из процентного риска по производным инструментам на отчетную дату. Обязательства с плавающей процентной ставкой проанализированы на основании допущения о том, что сумма задолженности в течение отчетного периода была постоянной и равнялась сумме задолженности на отчетную дату.

Если бы процентные ставки изменились на 100 базисных пунктов в сторону повышения при сохранении на том же уровне всех прочих переменных, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2023, снизилась бы на 85 млн руб. (прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, снизилась бы на 121 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)****Управление кредитным риском**

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 дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты с использованием эскроу счетов.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

В отношении дебиторской задолженности арендаторов условиями договора аренды предусмотрен обеспечительный платеж в размере ежемесячной арендной платы, который в случае необходимости может быть зачтен в счет погашения.

(iii) Займы выданные

Группа создает резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по выданным займам в случае, если происходят события, которые могут существенно повлиять на изменение условий заключенных договоров, например изменение процентных ставок или сроков возврата денежных средств. Оценка суммы таких резервов производится индивидуально по каждому договору.

Изменение в сумме резерва под ожидаемые кредитные убытки составило:

	2023	2022
На начало периода	81	76
Начисление	88	30
Восстановление	(33)	(9)
Списание дебиторской задолженности за счет резерва	-	(16)
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	(5)	-
На конец периода	131	81

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В таблице ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

31 декабря 2023

	Балансовая стоимость	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	От двух до пяти лет	Более пяти лет
Банковские кредиты с обеспечением	85 812	100 252	20 294	40 674	39 247	37
Займы без обеспечения	9 269	11 228	1 683	48	9 497	-
Проценты к уплате	2 752	7 495	2 710	1 623	3 123	39
Обязательства по аренде	4 648	6 398	1 171	1 555	2 274	1 398
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 644	12 660	9 480	1 492	1 688	-
	114 125	138 033	35 338	45 392	55 829	1 474

31 декабря 2022

	Балансовая стоимость	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	От двух до пяти лет	Более пяти лет
Банковские кредиты с обеспечением	68 395	77 227	13 916	13 607	49 704	-
Займы без обеспечения	6 571	6 592	615	5 977	-	-
Проценты к уплате	1 558	4 751	1 071	1 326	2 314	40
Обязательства по аренде	1 921	2 198	618	806	774	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 596	8 423	3 211	3 908	1 304	-
	86 041	99 191	19 431	25 624	54 096	40

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)**27. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ**

В декабре 2023 года Группа реализовала 1% акций дочернего предприятия, основным активом которого является проект «Level Павелецкая Сити», что не привело к потере контроля Группы над этим предприятием. Эффект от данной операции составил 86 млн руб. и был отражен в капитале. Также в 2023 году Группа объявила и выплатила дивиденды владельцам неконтролирующих долей в размере 835 млн руб. (Примечание 21).

В 2022 году Группа выкупила неконтролирующую долю участия за 8 млн руб., эффект от данной операции был отражен в капитале в составе нераспределенной прибыли.

По состоянию на 31 декабря 2023 года размер неконтролирующей доли участия составил 4 318 млн руб. (31 декабря 2022: 1 830 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Группы начислена в основном в отношении проекта «Level Павелецкая Сити», строительство которого находится в активной стадии.

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные активы	1 675	5 772
Краткосрочные активы	28 513	23 578
Долгосрочные обязательства	(3 436)	(11 628)
Краткосрочные обязательства	(18 131)	(14 003)
Чистые активы	8 621	3 719
Собственный капитал акционеров Компании	4 303	1 889
Неконтролирующие доли	4 318	1 830
Выручка	14 102	11 263
Прибыль за год	6 619	2 894
Общая совокупная прибыль за год	6 619	2 894
<i>Причитающаяся:</i>		
Акционерам Компании	3 382	1 484
Неконтролирующим долям	3 237	1 410
Операции с неконтролирующими долями	(749)	(10)
Потоки денежных средств использованных в операционной деятельности	(3 275)	(7 627)
Потоки денежных средств использованных в инвестиционной деятельности	(1 492)	(4 135)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	4 763	11 536
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто	(4)	(226)

28. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними предприятиями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами представлены ниже:

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

а) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициара

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	216	-
Займы полученные, без обеспечения	(3 086)	-
	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	711	243
Авансы выданные	11	10
Торговая дебиторская задолженность	40	54
Прочая дебиторская задолженность	218	198
Займы полученные, без обеспечения	(1 592)	(454)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(146)	-
Авансы полученные	(9)	(7)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(13)	(4)

б) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	-	721
Займы выданные, включая проценты к получению	426	-
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(7)	-
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	5 085	2 509
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(55)	-
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	158	113
Торговая дебиторская задолженность	14	45
Прочая дебиторская задолженность	6	1
Займы полученные, без обеспечения	(45)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1)	-

в) остатки по операциям с прочими связанными сторонами

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	441	2 843
Займы полученные, без обеспечения	(4 441)	(5 977)
	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	3 634	356
Авансы выданные	27	28
Торговая дебиторская задолженность	-	25
Прочая дебиторская задолженность	94	-
Займы полученные, без обеспечения	(35)	(128)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(31)	(44)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(3)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

г) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициара

	2023	2022
Выручка от аренды	50	-
Прочая выручка	29	38
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	-	(17)
Проценты к получению	37	-
Эффект от дисконтирования займов	(27)	(32)
Проценты к уплате	(125)	(102)
Процентные доходы по дисконтированным займам	(173)	-
Расходы на благотворительность	(43)	(60)
Прочие расходы	(4)	-

д) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние

	2023	2022
Выручка от продажи недвижимости	87	175
Прочая выручка	1	-
Приобретение инвестиционных прав	(500)	-
Процентные доходы по дисконтированным займам	421	-
Проценты к получению	112	-
Эффект от дисконтирования займов	-	(46)

е) доходы и расходы с прочими связанными сторонами

	2023	2022
Выручка от аренды	5	4
Прочая выручка	5	1
Приобретение инвестиционной недвижимости	(1 547)	-
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(2)	(63)
Административные расходы	(73)	-
Прочие расходы	(3)	-
Проценты к получению	289	522
Процентные доходы по дисконтированным займам	258	-
Доходы от реализации проектов	-	141
Проценты к уплате	(594)	(785)
Эффект от дисконтирования займов	(223)	(156)
Капитализированные проценты по займам связанных сторон не отраженные в составе расходов	378	696

Расходы на вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	2023	2022
Заработная плата и премии	234	133
Социальные отчисления	35	21
	269	154

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

Размер вознаграждения ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

29. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

По состоянию на 31 декабря 2023 года на территории РФ работало 39 компаний Группы (31 декабря 2022: 37 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние предприятия Группы приведены ниже в таблице:

	Страна регистрации	Вид деятельности	Эффективная доля собственности	
			31 декабря 2023	31 декабря 2022
ООО Специализированный застройщик «Дубининская 59»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	50.00%	51.00%
АО Специализированный застройщик «Левел Академическая»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Вектор Движения»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Ильменский»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	50.00%	50.00%
АО Специализированный застройщик «Селигерский»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	51.00%	51.00%
ООО Специализированный застройщик «БазисИнвест»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
ООО Специализированный застройщик «А Плейс Девелопмент»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	63.25%	63.25%
ООО Специализированный застройщик «Инвестиционное развитие»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	75.50%	75.50%
ООО Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Московский комбинат строительных материалов»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
ООО Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Инспайр»*	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	-	100.00%
АО Специализированный застройщик «Евразия»**	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	-	100.00%

* Указанное предприятие выбыло из Группы в октябре 2023 года.

** Указанное предприятие ликвидировано в январе 2023 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

30. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства будущих периодов

Оценка предстоящих расходов Группы по объектам недвижимости, в отношении которых существуют обязательства перед покупателями и строительство которых на отчетную дату не завершено, представлена ниже:

	2023	2022
Обязательства будущих периодов	65 219	50 203
	65 219	50 203

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2023 года (Примечание 24).

Условные активы и обязательства

В 2023 году Группа заключила ряд договоров участия в долевом строительстве с дочерним предприятием, выбывшим из Группы в результате реорганизации (Примечание 4). По условиям договоров, Группа приобретает коммерческие помещения и машиноместа в проекте, находящемся в завершающей стадии строительства, с отсрочкой передачи объектов недвижимости и оплаты до 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа не признала активы и обязательства в связи с этими договорами.

31. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Уставный капитал

В марте 2024 года общим собранием участников Компании было принято решение об увеличении уставного капитала до 1 646 млн руб. за счет внесения дополнительных вкладов участников, представляющих собой 49% доли в предприятии, владеющем правами на комплексное развитие территории нежилой застройки в городе Москве. Данное имущество было оценено по справедливой стоимости в размере 196 млн руб. и юридически передано в качестве оплаты вклада в уставный капитал.

Дивиденды

В апреле 2024 года Группа объявила и выплатила дивиденды собственникам Компании в размере 1 300 млн руб.

Приобретение перспективных проектов

В январе 2024 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков в городе Москве, аванс на покупку которых был выплачен в 2023 году (Примечание 18). На этих земельных участках Группа планирует строительство логистического комплекса.

В апреле 2024 года Группа приобрела 51% долей предприятия, владеющего девелоперским проектом в активной стадии строительства и правами на аренду земельных участков в Московской области, а также компанией, предоставляющей коммунальные услуги. Группа намерена продолжать развитие данного проекта.

Займы выданные

В январе-мае 2024 года были погашены займы, выданные связанным сторонам, в размере 458 млн руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Операции с кредитами и займами

В феврале-мае 2024 года Группа заключила два договора об открытии кредитной линии с целью покупки и финансирования строительства новых проектов, продаваемых с использованием эскроу счетов, сроком до 20 декабря 2027 года и 27 июля 2025 года, лимитом 6 500 млн руб. и 4 647 млн руб. соответственно и плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.50% в зависимости от объемов остатков денежных средств на счетах эскроу. В рамках новых договоров Группа получила денежные средства в размере 4 720 млн руб., а также в рамках ранее заключенных договоров – 15 949 млн руб.

Кроме того, Группа привлекла 8 000 млн руб. и погасила 1 939 млн руб. основного долга и 384 млн руб. начисленных процентов в рамках ранее заключенных договоров займа со связанными сторонами.