



ПАО «Группа ЛСР»

**Раскрываемая консолидированная
финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2023 года**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	3-4
Раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5-6
Раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении	7-8
Раскрываемый консолидированный отчет о движении денежных средств	9-10
Раскрываемый консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	11-12
Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	13-77

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

Мнение

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность, состоящая из раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023, раскрываемых консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, и соответствующих пояснений, подготовлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее - «Компания») и его дочерних компаний (далее - «Группа») по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023.

По нашему мнению, прилагаемая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность согласуется во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью с учетом принципов, изложенных в пояснении 2 (а).

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не содержит всех раскрытий, требуемых Международными стандартами финансовой отчетности. Вследствие этого чтение раскрываемой консолидированной финансовой отчетности и нашего заключения об этой отчетности не заменяет чтения проаудированной консолидированной финансовой отчетности Группы и нашего заключения об этой отчетности.

Проаудированная консолидированная финансовая отчетность и наше заключение об этой отчетности

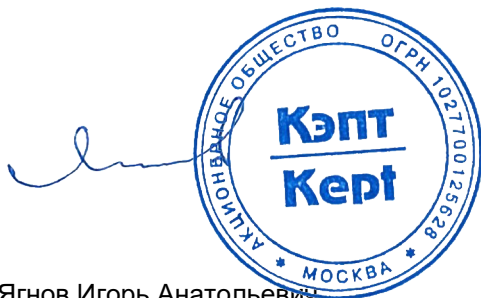
В нашем заключении, датированном 15 марта 2024 года, мы выразили немодифицированное мнение о проаудированной консолидированной финансовой отчетности. Наше заключение также включало описание ключевых вопросов аудита. Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период.

Ответственность руководства за раскрываемую консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку раскрываемой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в пояснении 2 (а).

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, согласуется ли раскрываемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью на основе наших процедур, проведенных в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».



Ягнов Игорь Анатольевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №421/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

15 марта 2024 года

ПАО «Группа ЛСР»
Раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

В млн руб.	Пояснения	2023 г.	2022 г.
Выручка	12	236 197	139 662
Себестоимость		(141 294)	(80 288)
Валовая прибыль		94 903	59 374
Коммерческие расходы		(12 170)	(10 301)
Административные расходы	7	(17 873)	(14 146)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	(70)	(45)
Прочие доходы	8	636	62
Прочие расходы	8	(2 891)	(547)
Результаты операционной деятельности		62 535	34 397
Финансовые доходы	10	2 630	2 359
Финансовые расходы	10	(23 501)	(17 878)
Прибыль до налогообложения		41 664	18 878
Расход по налогу на прибыль	11	(13 321)	(5 515)
Прибыль за год		28 343	13 363
Прочий совокупный доход / (расход)			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		840	(897)
Общий совокупный доход за год		29 183	12 466

В млн руб.	Пояснения	2023 г.	2022 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		28 345	13 366
Держателям неконтролирующей доли участия		(2)	(3)
Прибыль за год		28 343	13 363
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		29 185	12 469
Держателям неконтролирующей доли участия		(2)	(3)
Общий совокупный доход за год		29 183	12 466
Прибыль на акцию:			
Базовая прибыль на акцию	22	307,99 руб.	161,98 руб.
Разводненная прибыль на акцию	22	276,34 руб.	135,39 руб.

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 15 марта 2024 г. и от имени руководства ее подписали:

Кутузов Д. В.
Генеральный директор

Фрадина Л. В.
Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	37 856	30 907
Нематериальные активы	14	3 585	4 252
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	2 551	405
Прочие инвестиции	16	1 059	487
Отложенные налоговые активы	17	3 547	3 975
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	93	537
Итого внеоборотных активов		48 691	40 563
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	16	4 682	3 832
Запасы	18	261 585	255 604
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	109 137	91 108
Денежные средства и их эквиваленты*	20	51 506	25 109
Итого оборотные активы		426 910	375 653
Итого активы		475 601	416 216

* В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 121 024 млн руб. на 31 декабря 2023 г. (на 31 декабря 2022 г.: 76 529 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 628)	(20 947)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 847	16 852
Резерв перевода в валюту представления отчетности		362	(478)
Нераспределенная прибыль		77 614	74 874
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		118 638	96 744
Неконтролирующая доля участия		36	57
Итого собственный капитал		118 674	96 801
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	197 402	114 055
Отложенные налоговые обязательства	17	7 499	5 206
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	27 617	19 268
Резервы	24	49	29
Итого долгосрочные обязательства		232 567	138 558
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	26 733	101 033
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25	73 555	64 777
Резервы	24	24 072	15 047
Итого краткосрочные обязательства		124 360	180 857
Итого обязательства		356 927	319 415
Всего собственного капитала и обязательств		475 601	416 216

В млн руб.	Пояснения	2023 г.	2022 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		28 343	13 363
Корректировки:			
Амортизация	13, 14	1 905	1 863
Прибыль от выбытия основных средств		(150)	(56)
Убыток от деконсолидации и обесценения	8, 18	9 984	-
Выплаты на основе акций		2 572	978
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	70	45
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки		1	2
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость		3 278	2 306
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	12	(9 034)	(4 972)
Нетто величина финансовых расходов	10	20 871	15 519
Расход по налогу на прибыль	11	13 321	5 515
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		71 161	34 563
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций		(2 359)	(53 288)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		(24 060)	(34 277)
Увеличение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		10 748	1 902
Увеличение резервов		525	49
Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		56 015	(51 051)
Налог на прибыль уплаченный		(10 216)	(6 508)
Проценты уплаченные		(15 981)	(13 002)
Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность*		29 818	(70 561)
Справочно:			
Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу		74 313	(39 049)

* В движении денежных средств по операционной деятельности не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченным банком на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 44 495 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2023 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 31 512 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	2023 г.	2022 г.
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи внеоборотных активов		320	152
Проценты полученные		1 285	1 324
Приобретение основных средств		(10 448)	(5 371)
Приобретение нематериальных активов		(61)	(23)
Приобретение инвестиций, учитываемых методом долевого участия	15	(2 216)	-
Займы выданные		(3 657)	(5 971)
Возврат займов выданных		2 405	822
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность		(12 372)	(9 067)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от заемных средств	23	236 413	221 702
Поступления от облигаций	23	7 000	-
Погашение заемных средств	23	(220 377)	(162 480)
Погашение облигаций	23	(5 200)	(6 762)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	27	(1 380)	(1 437)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций		(241)	(1 150)
Выплата дивидендов		(7 842)	-
Приобретение доли меньшинства		(25)	(138)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		8 348	49 735
Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		25 794	(29 893)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		25 109	55 472
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		603	(470)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	51 506	25 109

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании								
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2022 г.	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	13 366	13 366	(3)	13 363
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(897)	-	(897)	-	(897)
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	(897)	13 366	12 469	(3)	12 466
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение выплаченного вознаграждения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия	-	-	-	(18)	-	-	(18)	(120)	(138)
Приобретение собственных акций	-	(7 278)	-	-	-	-	(7 278)	-	(7 278)
Выплаты на основе акций	-	-	-	-	-	8 133	8 133	-	8 133
Операции с акционером, признанные в капитале	-	-	-	-	-	(9 389)	(9 389)	-	(9 389)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	35	(20 947)	26 408	16 852	(478)	74 874	96 744	57	96 801

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании							Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 г.	35	(20 947)	26 408	16 852	(478)	74 874	96 744	57	96 801
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	28 345	28 345	(2)	28 343
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	840	-	840	-	840
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	840	28 345	29 185	(2)	29 183
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение выплаченного вознаграждения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия	-	-	-	(6)	-	-	(6)	(19)	(25)
Прочие взносы и выплаты	-	-	-	1	-	-	1	-	1
Приобретение собственных акций	-	(241)	-	-	-	-	(241)	-	(241)
Выплаты на основе акций	-	5 609	-	-	-	(3 580)	2 029	-	2 029
Операции с акционером, признанные в капитале	-	12 951	-	-	-	(14 183)	(1 232)	-	(1 232)
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(7 842)	(7 842)	-	(7 842)
Остаток на 31 декабря 2023 г.	35	(2 628)	26 408	16 847	362	77 614	118 638	36	118 674

Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	Стр.
1 Общая информация	14
2 Принципы составления финансовой отчетности	15
3 Существенные принципы учетной политики	17
4 Определение справедливой стоимости	33
5 Операционные сегменты	35
6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия	37
7 Административные расходы	38
8 Прочие доходы и расходы	38
9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций	39
10 Финансовые доходы и расходы	40
11 Расход по налогу на прибыль	41
12 Выручка	41
13 Основные средства	44
14 Нематериальные активы	45
15 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	47
16 Прочие инвестиции	48
17 Отложенные налоговые активы и обязательства	49
18 Запасы	50
19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	52
20 Денежные средства и их эквиваленты	52
21 Собственный капитал	53
22 Прибыль на акцию	54
23 Кредиты и займы	54
24 Резервы	57
25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	58
26 Управление финансовыми рисками	59
27 Обязательства по договорам аренды	69
28 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	70
29 Условные активы и обязательства	70
30 Операции со связанными сторонами	71
31 Основные дочерние предприятия	73
32 События после отчетной даты	75
33 Дополнительные раскрытия	76

1 Общая информация

(a) Описание деятельности

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации) и компании, зарегистрированные за рубежом. Акции Компании находятся в обращении на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инженеринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, товарного бетона и растворов, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург.

Основные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 31.

Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 30.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 г. в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством

Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, снижение платежеспособного спроса населения, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Основы и принципы подготовки раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 г., раскрываемых консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также пояснений к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

Данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена руководством Группы на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной Группой в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), путем исключения из нее сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) ее контрагентам (далее - «чувствительная информация»). Проаудированная консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., подготовленная в соответствии с МСФО, находится по местонахождению ПАО «Группа ЛСР» и может быть предоставлена в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Решение о составлении раскрываемой консолидированной финансовой отчетности принято руководством Группы на основании части 8 статьи 7 Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности» и постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2023 г. №1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности». Состав чувствительной информации определен руководством Группы в соответствии с Постановлением Правительства от 4 июля 2023 г. № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или)

предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена с целью представления консолидированного финансового положения и консолидированных финансовых результатов Группы, раскрытие которых не наносит ущерб Группе и (или) ее контрагентам. В связи с этим, данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не является и не заменяет консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, поскольку не содержит всю информацию, раскрытие которой обязательно в соответствии с МСФО, и может быть непригодна для иных целей.

Группа также составляет раскрываемую консолидированную финансовую отчетность на английском языке, в которой исключаются те же сведения, что и в раскрываемой консолидированной финансовой отчетности на русском языке.

(b) Принцип оценки

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

(d) Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и раскрываемой 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 были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Пояснение 3 (e)(iii) – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 9 – выплаты на основе акций;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение нефинансовых активов;
- Пояснение 18 – запасы;
- Пояснение 19 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 24 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);
- Пояснение 25 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 29 – условные активы и обязательства.

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

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

- *Уровень 1:* котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- *Уровень 2:* исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- *Уровень 3:* исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные) (см. пояснение 4).

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

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

Дополнительная информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, включена в следующее пояснение:

- Пояснение 26 (е) – финансовые инструменты.

3 Существенные принципы учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

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

(ii) *Дочерние предприятия*

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

(iii) *Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем*

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. 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 (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации*

При подготовке раскрываемой консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(b) *Иностранная валюта*

(i) *Зарубежная деятельность*

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая деловую репутацию и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по средневзвешенным обменным курсам за период,

которые приблизительно равны обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода. С 1 января 2005 г. – даты перехода Группы на МСФО – такие разницы признавались в составе резерва на пересчет иностранной валюты. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве на пересчет иностранной валюты, списывается и переносится в состав совокупного дохода за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного зарубежного предприятия.

Применительно к монетарной статье, которая представляет собой полученную от зарубежного предприятия или подлежащую выплате зарубежному предприятию сумму, когда осуществление расчетов по ней в ближайшем будущем не ожидается и не планируется, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в ее отношении, считаются частью чистой инвестиции в зарубежное предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по статье резерва на пересчет иностранной валюты.

(с) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. 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.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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

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

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 производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. 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.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом, согласиться с пересмотренной процентной ставкой или досрочно погасить кредит по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу как инструменты с плавающей процентной ставкой.

(iii) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

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

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

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Ваа3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

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;
- вероятно банкротство или иная финансовая реорганизация заемщика.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(iv) *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(d) *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются как вычет из величины собственного капитала с учетом налогового эффекта.

Выкуп акций, составляющих акционерный капитал

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

(е) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2005 г., т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в раскрываемом консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- Здания и сооружения 7-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 5-20 лет;
- прочие объекты основных средств 3-20 лет.

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

(f) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвила при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3 (a)(i).

Последующая оценка

Гудвил отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвила отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвил, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

(ii) Прочие нематериальные активы

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

(iii) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в отчете о прибыли и прочем совокупном доходе линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах.

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

(g) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает в себя так же затраты по сделке.

В раскрываемой консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

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

(h) Активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды

Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Кроме того, Группа арендует муниципальные земельные участки для размещения Основных средств. Активы в виде права пользования по таким земельным участкам отражаются в категории Основные средства и амортизируются линейным способом.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств. Данная ставка дисконтирования применяется ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов», права аренды, которые относятся к земельным участкам под размещение основных средств в составе «основных средств» в отчете о финансовом положении. Группа представляет обязательства по аренде по статье «обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» в отчете о финансовом положении.

(i) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, права аренды, незавершенное производство, сырье и материалы и готовую продукцию. В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Запасы учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и

стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи объекта запасов в ходе обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, затрат на приобретение земельных участков и прав аренды, расходов на строительство социальной инфраструктуры, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоснабжения и водоотведения, автодороги.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(j) Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда вознаграждение должно быть уплачено в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Актив по эскроу представляет собой будущую экономию по процентным расходам по заключенным ДДУ.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (iii)).

(k) Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении деловой репутации и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). При условии, что достигается соответствие критериям максимальной величины операционного сегмента, для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвила те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы единиц, генерирующих потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют в результате возникновения эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвил, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта.

(I) Выручка

(i) Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования,

который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Вид товара / услуги	Признание выручки	Значительные условия оплаты
Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	По проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, оплата осуществляется на счета эскроу, открытые в банках, по остальным проектам на расчетные счета Группы, как правило, до ввода дома в эксплуатацию
Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости	В случае полной готовности объекта выручка признается в момент передачи контроля покупателю (при наступлении первого из событий: передача объекта по акту или регистрация права собственности)	Оплата, как правило, осуществляется до подписания акта приемки-передачи
Реализация готовой продукции	Выручка признается в момент перехода контроля к покупателю	Счета подлежат оплате до отгрузки или в течение периода, указанного в договоре
Строительно-монтажные и проектно-изыскательские работы	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	Работы подлежат оплате в соответствии с договором по согласованным графикам
Оказание услуг башенных кранов	Выручка признается на протяжении времени	После оказания услуг (в текущем месяце за предыдущий)
Услуги	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора.	В соответствии с договором, как правило, после оказания услуг

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент передачи контроля – выполнение обязательств варьируются в зависимости от индивидуальных условий договора.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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

Цена сделки для расчёта выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло. Изменение оценки учитывается в цене сделки. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах

эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Дополнительная скидка к ставке классифицируется как переменное вознаграждение и включается в расчет цены сделки только в периоде фактической экономии.

(ii) Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, в случаях, когда это возможно в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

(iii) Договоры на строительство и проектирование

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору. Затраты по договорам признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(m) Вознаграждения работникам

Обязательства 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 или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Справедливая стоимость выплат работникам, рассчитанных на основе долевого участия, как правило, признается как расход с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода действия программы. Сумма, признанная в качестве расхода, корректируется таким образом, чтобы отразить количество премий, в отношении которых ожидается выполнение соответствующих условий оказания услуг и нерыночных результатов деятельности, таким образом, чтобы сумма, в конечном счете признанная, основывалась на количестве премий, удовлетворяющих соответствующим условиям оказания услуг и нерыночных результатов деятельности на дату передачи права собственности.

(n) Резервы

Резерв признается 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 того, что потребуются отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды.

(ii) Очистка и восстановление территории

В соответствии с политикой Группы в отношении окружающей среды и применяемых требований законодательства, Группой признается резерв в отношении ее обязательства понести затраты, связанные с восстановлением окружающей территории после добычи песка и окончания строительства. Связанные с этим расходы признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Судебные издержки

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

(iv) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору и соответствующей части прочих прямых затрат. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора.

(v) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа учитывает резерв, касающийся обязательства Группы по строительству социальной инфраструктуры, необходимой для жильцов многоквартирных домов.

Первоначально резерв признается в сумме ожидаемых затрат на строительство социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства объектов социальной инфраструктуры. Впоследствии резерв уменьшается на фактически понесенные расходы.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры первоначально отражаются в составе запасов и впоследствии списываются в состав себестоимости продаж по проценту готовности пропорционально проданным квартирам.

(o) Прочие расходы

(i) Отчисления на социальную сферу

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период по мере их осуществления.

(p) Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

(q) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по

текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(г) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций. При наличии потенциальных обыкновенных акций, которые представляют собой финансовые инструменты или иные договоры, дающие их держателем права на получение обыкновенных акций, рассчитывается разводненная прибыль на акцию путем увеличения средневзвешенного количества акций на средневзвешенное количество указанных потенциальных акций.

(с) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются генеральным директором Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на рыночной основе.

(т) Государственные субсидии

Государственные субсидии - помощь, оказываемая государством в форме передачи ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий Группой. К государственным субсидиям не относятся те формы государственной помощи, стоимость которых не поддается разумной оценке, а также такие сделки с государством, которые нельзя отличить от обычных коммерческих операций.

Государственные субсидии в немонетарной форме первоначально признаются по справедливой стоимости, если существует разумная уверенность в том, что эти субсидии будут получены и что Группа выполнит все связанные с ними условия, а впоследствии признаются на систематической основе в составе прибыли или убытка на протяжении периодов, в которых признаются в качестве расходов соответствующие затраты, которые данные субсидии должны компенсировать.

Государственная помощь в виде кредитов, полученных по ставке процента ниже рыночной в связи с предоставленными государством гарантиями или компенсацией снижения процентной ставки кредитным организациям, признается частью учетной единицы при определении справедливой стоимости кредита и учитывается в составе процентных расходов.

(u) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

(a) Соглашение о финансировании задолженности перед поставщиками (Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7)

Поправки вводят новые требования к раскрытию информации, касающейся соглашений о финансировании задолженности перед поставщиками, которая помогает пользователям финансовой отчетности оценить влияние этих соглашений на обязательства и денежные потоки предприятия, а также на подверженность предприятия риску ликвидности. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2024 года или после этой даты.

Группа участвует в соглашении о финансировании цепочки поставок, к которому будут применяться новые раскрытия информации. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на раскрываемую консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных и долгосрочные обязательства с ковенантами (Поправки к МСФО (IAS) 1)

Поправки, опубликованные в 2020 и 2022 годах, направлены на уточнение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и требуют нового раскрытия информации о долгосрочных обязательствах, на которые распространяются ковенанты, подлежащие выполнению в будущем. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2024 года или после этой даты.

Группа имеет обеспеченные банковский кредиты и конвертируемые облигации, на которые распространяются особые ограничительные условия. Хотя по состоянию на 31 декабря 2023 года оба обязательства классифицируются как долгосрочные, в случае нарушения соответствующих условий в будущем Группе может потребоваться погасить обязательства ранее предусмотренных договором сроков погашения. Группа находится в процессе оценки потенциального влияния поправок на классификацию данных обязательств и раскрытие соответствующей информации.

(c) Прочие стандарты

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на раскрываемую консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16);
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).

(v) Вступившие в силу новые стандарты и интерпретации

Группа начала применять Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» с 1 января 2023 г. Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. В отношении аренды и обязательств по выводу из эксплуатации организация должна признавать соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций организация применяет поправки к операциям, которые имели место после начала самого раннего представленного периода.

Основное влияние привело к развернутому раскрытию отложенных активов и обязательств в отношении некоторых временных разниц.

Группа также приняла Раскрытие информации об учетной политике (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2) с 1 января 2023 года. Хотя поправки не привели к каким-либо изменениям в самой учетной политике, они повлияли на информацию об учетной политике, раскрытую в финансовой отчетности.

Поправки требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики. Поправки также содержат рекомендации по применению принципа существенности к раскрытию учетной политики, помогая организациям предоставлять полезную и учитывающую особенности конкретного предприятия информацию об учетной политике, необходимую пользователям для понимания другой информации в финансовой отчетности.

Руководство пересмотрело учетную политику и внесло обновления в информацию, раскрытую в Примечании 3 «Существенные положения учетной политики» (2022: «Основные положения учетной политики»), в определенных случаях в соответствии с поправками.

Ряд поправок к существующим стандартам вступили в силу с 1 января 2023 г., однако они не оказали значительного влияния на раскрываемую консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»).

4 Определение справедливой стоимости

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

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменен по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась, главным образом, на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

(b) Нематериальные активы

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

(c) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(d) Инвестиции в долевые и долговые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

(e) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(f) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется отдельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

(а) Операционные сегменты

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

Строительные материалы. Структурные подразделения, производящие строительные материалы, занимаются производством кирпича, бетона, изделий из бетона и железобетона, строительных смесей, газобетонных блоков, гранитного щебня, добычей морского и карьерного песка, оказанием услуг башенных кранов, услуг флота. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

Недвижимость и Строительство. Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости, панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг, перевозке строительных материалов. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве и на Урале.

Между отчетными сегментами «Строительные материалы» и «Недвижимость и Строительство» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает передачу сырья и услуг соответственно. Цены по коммерческим операциям между сегментами устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми участниками. Учетная политика отчетных сегментов соответствует той, которая описана в пояснениях 2 и 3.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется генеральным директором Группы. Для измерения финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве и на Урале, где расположены производственные площадки и офисы продаж Группы. Группа также осуществляет деятельность за рубежом, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

(б) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 7 076 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 2 828 млн руб.).

Выручка, полученная от прочих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 13 082 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 5 294 млн руб.).

(i) Операционные сегменты

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г. В млн руб.	Недвижимость			
	Строительные материалы	и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	19 896	203 289	2 222	225 407
Межсегментная выручка	4 966	922	-	5 888
Итого сегментная выручка	24 862	204 211	2 222	231 295
Результат деятельности сегмента	4 329	70 373	-	74 702
Амортизация	1 100	477	328	1 905
Капитальные затраты	1 151	623	9 730	11 504

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г. В млн руб.	Недвижимость			
	Строительные материалы	и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	21 417	107 992	1 846	131 255
Межсегментная выручка	3 376	343	-	3 719
Итого сегментная выручка	24 793	108 335	1 846	134 974
Результат деятельности сегмента	5 721	34 947	-	40 668
Амортизация	1 094	538	231	1 863
Капитальные затраты	969	542	4 119	5 630

На 31 декабря 2023 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
	Активы сегмента	21 622	382 608
Обязательства сегмента	5 866	125 436	131 302

На 31 декабря 2022 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
	Активы сегмента	22 511	355 598
Обязательства сегмента	5 965	99 028	104 993

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Выручка В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Общая выручка операционных сегментов	231 295	134 974
Прочая выручка	4 289	2 571
Выручка от транспортных услуг	6 501	5 836
Исключение выручки от продаж между сегментами	(5 888)	(3 719)
Консолидированная выручка	236 197	139 662

Прибыль за год		
В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Общий результат отчетных сегментов	74 702	40 668
Прочий результат	(3 894)	(620)
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(8 273)	(5 651)
Финансовые доходы	2 630	2 359
Финансовые расходы	(23 501)	(17 878)
Расход по налогу на прибыль	(13 321)	(5 515)
Консолидированная прибыль за год	28 343	13 363

Активы		
В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	404 230	378 109
Исключение межсегментных активов	(2 245)	(1 729)
Прочие нераспределенные суммы	73 616	39 836
Всего активов	475 601	416 216

Обязательства		
В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	131 302	104 993
Исключение межсегментных обязательств	(16 592)	(12 038)
Консолидированные кредиты и займы	224 135	215 088
Прочие нераспределенные суммы	18 082	11 372
Всего обязательств	356 927	319 415

Прочие существенные статьи		
млн руб.	2023 г.	2022 г.
Капитальные затраты	11 504	5 630
Исключение межсегментных приобретений	(70)	51
Консолидированные капитальные затраты	11 434	5 681

6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(a) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа не приобретала дочерние предприятия.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(с) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г., Группа приобрела дополнительную долю в дочернем предприятии у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 19 млн руб. Уменьшение вклада акционеров в размере 6 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа приобрела дополнительные доли в ряде дочерних предприятий у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 120 млн руб. Уменьшение вклада акционеров в размере 18 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

7 Административные расходы

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Затраты на персонал	12 692	9 829
Услуги	1 445	1 555
Социальные отчисления	1 287	753
Налоги, кроме налога на прибыль	725	731
Материалы	199	176
Амортизация	162	178
Страхование	40	28
Прочие административные расходы	1 323	896
	<u>17 873</u>	<u>14 146</u>

8 Прочие доходы и расходы

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	486	6
Прибыль от выбытия основных средств	150	56
Итого прочие доходы	<u>636</u>	<u>62</u>
Прочие расходы:		
Убыток от деконсолидации дочернего предприятия	(2 673)	-
Прочие расходы	(218)	(547)
Итого прочие расходы	<u>(2 891)</u>	<u>(547)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(2 255)</u>	<u>(485)</u>

В течение отчетного года, закончившегося 31 декабря 2023 г., Группа деконсолидировала дочернее предприятие в связи с тем, что контроль над предприятием был де-факто утерян.

Группа разрабатывает план мероприятий, направленный на восстановление контроля над дочерним предприятием.

Деконсолидация дочернего предприятия оказала следующее влияние на активы, обязательства и финансовый результат Группы на дату деконсолидации:

Балансовая стоимость на дату деконсолидации	В млн руб.
<i>Внеоборотные активы</i>	
Основные средства	1 531
Гудвил	655
Прочие внеоборотные активы	506
<i>Оборотные активы</i>	
Запасы	505
Торговая и прочая дебиторская задолженность	121
<i>Долгосрочные обязательства</i>	
Прочие долгосрочные обязательства	(23)
<i>Краткосрочные обязательства</i>	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(171)
Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвил)	3 124
Накопленные курсовые разницы по статьям капитала	(451)
Итого убыток, полученный в результате деконсолидации дочернего предприятия	2 673

9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	9 475	8 881
Административные расходы	12 692	9 829
Коммерческие расходы	397	374
	<u>22 564</u>	<u>19 084</u>

В январе 2023 г. были подведены итоги программы дополнительной мотивации ключевых руководителей Группы и вынесено решение о достижении целевых показателей. В результате в феврале 2023 г. была произведена передача акций участникам программы в сумме 5 609 млн руб.

Административные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., включают расходы по долгосрочной программе мотивации акциями в размере 790 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., было начислено 358 млн руб.) и расходы по дополнительной программе мотивации акциям в размере 1 782 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., было начислено 775 млн руб.) Итого соответствующие расходы за 2023 год – 2 572 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., - 1 133 млн руб.).

Эффект от начисления предоставляемых работникам соглашений о выплатах на основе акций с расчетами долевыми инструментами признанного по справедливой стоимости был признан как увеличение собственного капитала в сумме 2 029 млн руб.

10 Финансовые доходы и расходы

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	2 582	2 116
Положительные курсовые разницы	22	6
Высвобождение дисконта	15	22
Доход от восстановления финансовых активов	-	208
Прочие финансовые доходы	11	7
	2 630	2 359
Финансовые расходы		
Процентный расход	(15 477)	(12 298)
Процентный расход (значительный компонент финансирования и дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	(6 591)	(4 372)
Высвобождение дисконта	(763)	(809)
Отрицательные курсовые разницы	(342)	(107)
Расход от списания финансовых активов	(32)	-
Изменение резерва по сомнительным долгам	(26)	(270)
Прочие финансовые расходы	(270)	(22)
	(23 501)	(17 878)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(20 871)	(15 519)
Признанные в составе прочей совокупной прибыли		
Финансовые доходы / (расходы)		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	840	(897)
Финансовые доходы / (расходы), признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	840	(897)

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., проценты в сумме 1 769 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 1 421 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства по ставке 10,99% (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 8,95%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., проценты в сумме 55 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 207 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., высвобождение дисконта в сумме 352 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 306 млн руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

11 Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	10 598	5 842
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	2 723	(327)
Расход по налогу на прибыль	13 321	5 515

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2022 г.: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2023 г.		2022 г.	
	В млн руб.	%	В млн руб.	%
Прибыль за отчетный год	28 343	69	13 363	70
Расход по налогу на прибыль	13 321	31	5 515	30
Прибыль до налогообложения	41 664	100	18 878	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	8 333	(20)	3 776	(20)
Необлагаемые доходы	(229)	1	(230)	1
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	3 786	(9)	1 474	(8)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	1 431	(3)	543	(3)
Льгота по налогу на прибыль	-	-	(48)	-
Расход по налогу на прибыль за отчетный год	13 321	(31)	5 515	(30)

12 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (I) (i))	153 511	95 479
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (I) (iii))	1 839	4 814
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (I) (ii))	967	872
Итого выручка, признаваемая в течение времени	156 317	101 165
Итого выручка, признаваемая в момент времени	79 880	38 497
Итого выручка	236 197	139 662

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости за 2023 г., составила 621 млн руб. (за 2022 г.: 1 407 млн руб.). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2023 г., на основе процентных ставок от 9,03% до 14,10% (в 2022 г.: от 6,65% до 11,17%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2023 г., составила 8 413 млн руб. (в 2022 г.: 3 565 млн руб.).

В течение 2023 г. Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций за 2023 г. составило 1 804 млн руб. (в 2022 г.: 1 481 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 155 350 млн руб. и «Строительные материалы» в сумме 967 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: «Недвижимость и Строительство» – 100 293 млн руб., «Строительные материалы» – 872 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 48 861 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 23 895 млн руб. и «Прочие» в сумме 2 222 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: «Недвижимость и Строительство» – 8 042 млн руб., «Строительные материалы» – 23 921 млн руб., «Прочие» – 1 846 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Песок	1 781	1 471
Гранитный щебень	6 124	5 535
Услуги флота	100	73
Бетон	2 075	3 328
Кирпич	4 866	5 406
Газобетон	3 665	4 512
Оказание услуг башенных кранов	1 285	1 092
Продажа недвижимости и предоставление строительных услуг	203 289	107 992
Прочая	13 012	10 253
Итого консолидированная выручка	236 197	139 662

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	5 530	3 644
Активы по договорам	65 070	57 271
Обязательства по договорам	(29 118)	(32 734)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 25.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	15 183	15 345

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	14 423	22 622

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 84 321 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 55 053 млн руб.).

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

13 Основные средства

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудова ние	Транспорт ные средства	Прочие объекты основных средств	Незаверше нное строительс тво	Итого
Историческая / предполагаемая стоимость						
На 1 января 2022 г.	23 342	17 755	3 442	1 128	5 649	51 316
Поступления	540	556	343	116	4 126	5 681
Выбытия	(116)	(184)	(193)	(69)	(6)	(568)
Реклассификация из / (в) запасы	618	(1)	-	-	(12)	605
Реклассификация	27	159	-	4	(190)	-
Влияние изменений валютных курсов	(255)	(358)	(36)	(6)	(191)	(846)
На 31 декабря 2022 г.	<u>24 156</u>	<u>17 927</u>	<u>3 556</u>	<u>1 173</u>	<u>9 376</u>	<u>56 188</u>
На 1 января 2023 г.	24 156	17 927	3 556	1 173	9 376	56 188
Поступления	1 058	511	432	239	9 194	11 434
Выбытия	(1 051)	(1 176)	(261)	(58)	(737)	(3 283)
Реклассификация в запасы	(1 341)	(3)	-	-	(4)	(1 348)
Реклассификация	97	83	22	1	(203)	-
Влияние изменений валютных курсов	166	200	21	6	126	519
На 31 декабря 2023 г.	<u>23 085</u>	<u>17 542</u>	<u>3 770</u>	<u>1 361</u>	<u>17 752</u>	<u>63 510</u>
Амортизация и убыток от обесценения						
На 1 января 2022 г.	(7 250)	(13 289)	(2 821)	(914)	-	(24 274)
Амортизация за год	(681)	(888)	(188)	(90)	-	(1 847)
Выбытия	49	180	193	65	-	487
Влияние изменений валютных курсов	107	217	25	4	-	353
На 31 декабря 2022 г.	<u>(7 775)</u>	<u>(13 780)</u>	<u>(2 791)</u>	<u>(935)</u>	<u>-</u>	<u>(25 281)</u>
На 1 января 2023 г.	(7 775)	(13 780)	(2 791)	(935)	-	(25 281)
Амортизация за год	(768)	(768)	(219)	(137)	-	(1 892)
Выбытия	535	744	228	50	-	1 557
Реклассификация в запасы	157	3	-	-	-	160
Влияние изменений валютных курсов	(60)	(121)	(14)	(3)	-	(198)
На 31 декабря 2023 г.	<u>(7 911)</u>	<u>(13 922)</u>	<u>(2 796)</u>	<u>(1 025)</u>	<u>-</u>	<u>(25 654)</u>
Остаточная стоимость						
На 1 января 2022 г.	<u>16 092</u>	<u>4 466</u>	<u>621</u>	<u>214</u>	<u>5 649</u>	<u>27 042</u>
На 31 декабря 2022 г.	<u>16 381</u>	<u>4 147</u>	<u>765</u>	<u>238</u>	<u>9 376</u>	<u>30 907</u>
На 31 декабря 2023 г.	<u>15 174</u>	<u>3 620</u>	<u>974</u>	<u>336</u>	<u>17 752</u>	<u>37 856</u>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г., амортизационные отчисления в размере 1 654 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 1 604 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 62 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 59 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 154 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 171 млн руб.) в административные расходы.

(а) Обесценение активов

Основные средства были протестированы на предмет обесценения; основные допущения, использованные для тестирования на предмет обесценения, представлены в пояснении 14.

(b) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 12 999 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2022 г.: 9 281 млн руб.) (см. пояснение 23).

(с) Права аренды

На 31 декабря 2023 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 377 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 433 млн руб.). Амортизация за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., составила 19 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 14 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 27.

14 Нематериальные активы

В млн руб.	Гудвил	Прочее	Итого
<i>Фактическая стоимость</i>			
Остаток на 1 января 2022 г.	3 667	955	4 622
Поступления	-	23	23
Выбытия	-	(1)	(1)
Влияние изменений валютных курсов	-	(6)	(6)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	3 667	971	4 638
Остаток на 1 января 2023 г.	3 667	971	4 638
Поступления	-	61	61
Выбытия	(819)	(74)	(893)
Влияние изменений валютных курсов	-	5	5
Остаток на 31 декабря 2023 г.	2 848	963	3 811
<i>Амортизация и убыток от обесценения</i>			
Остаток на 1 января 2022 г.	(187)	(171)	(358)
Амортизация за год	-	(30)	(30)
Выбытия	-	1	1
Влияние изменений валютных курсов	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2022 г.	(187)	(199)	(386)
Остаток на 1 января 2023 г.	(187)	(199)	(386)
Амортизация за год	-	(32)	(32)
Выбытия	164	28	192
Остаток на 31 декабря 2023 г.	(23)	(203)	(226)
<i>Остаточная стоимость</i>			
На 1 января 2022 г.	3 480	784	4 264
На 31 декабря 2022 г.	3 480	772	4 252
На 31 декабря 2023 г.	2 825	760	3 585

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области.

(а) Проверка гудвила, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения

Гудвил распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвила на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвил в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвила по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвила приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2023 г.			31 декабря 2022 г.		
		Распреде- ленный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточ- ная стоимость	Распреде- ленный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточ- ная стоимость
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Газобетон)	Строительные материалы	-	-	-	819	(164)	655
АО «СКВ СПб» ООО «ЛСР.Строительст во-Урал»	Недвижимость и Строительство	23	(23)	-	23	(23)	-
	Строительство	736	-	736	736	-	736
АО «Специализирован ный застройщик «ЛСР. Недвижимость- Урал»	Недвижимость и Строительство	1 277	-	1 277	1 277	-	1 277
БЕ ЛСР. Базовые материалы	Строительные материалы	155	-	155	155	-	155
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Кирпич)	Строительные материалы	512	-	512	512	-	512
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Прочие	145	-	145	145	-	145
		<u>2 848</u>	<u>(23)</u>	<u>2 825</u>	<u>3 667</u>	<u>(187)</u>	<u>3 480</u>

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2023 г.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2023 г. использовались следующие основные допущения, в отношении которых не было существенных изменений по сравнению с допущениями, используемыми при проверке на обесценение по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Прогнозы движения денежных средств составлялись на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2024 г., и 5-летних бизнес-планов.

Показатели, использованные в основных допущениях, отражают оценку руководством будущих тенденций в строительстве, девелопменте и производстве строительных материалов и основываются как на внешних, так и на внутренних источниках информации.

В отношении гудвила, распределенного между предприятиями, структурными подразделениями и прочими нефинансовыми активами, Группа не отразила убытка от обесценения ввиду того, что тест на обесценение показывает, что возмещаемая стоимость для этих компаний и подразделений существенно превышает балансовую стоимость как в совокупности, так и по отдельности.

15 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В таблице ниже представлена информация о балансовой стоимости и доле Группы в прибыли/(убытке) и прочем совокупном доходе совместных предприятий и зависимых компаний:

В млн руб.	Совместные и зависимые предприятия
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января 2023 г.	405
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	2 216
Доля Группы в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(70)
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 31 декабря 2023 г.	2 551

В 2023 г. Группа приобрела доли в размере 30,00% и 25,00% в уставном капитале двух компаний, зарегистрированных за пределами РФ. Общая сумма вложений составила 896 млн руб. На 31 декабря 2023 г. Группа осуществляет совместный контроль над одной из компаний и оказывает существенное влияние на другую. Целью данных инвестиций является будущая совместная реализация девелоперских проектов. В настоящий момент деятельность не начата.

В конце 2021 г. Группа приобрела часть доли в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест» для реализации девелоперского проекта в г. Москва. Общая сумма вознаграждения составила 450 млн руб. Группа получила права аренды на земельный участок сроком аренды до 28 июля 2066 г. с целью реализации проекта по жилищному строительству. На 31 декабря 2023 г. Группа осуществляет совместный контроль над данной компанией.

В конце 2023 г. Группа совместно учредила компанию ООО «ЛСР БАУ». Основной вид деятельности компании – строительство жилых и нежилых зданий. Стоимость вложений в уставный капитал составила 20 млн руб. Доля владения Группы – 50,00%.

Также в конце 2023 г. Группа приобрела доли в размере 20,00% в уставном капитале ООО «Навис инжиниринг», который принимает участие в проекте по строительству в г. Москва. Стоимость вложений составила 1 300 млн руб. Выкуп остальных 80,00% долей планируется. Компания в дальнейшем будет специализированным застройщиком. На 31 декабря 2023 г. Группа оказывает существенное влияние на данную компанию.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о долях в инвестициях, как она представлена в финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в инвестициях.

В млн руб.	31 декабря 2023 г.				Итого
	ООО «Форт- Инвест»	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	
Доля участия, %	50,00%	50,00%	20,00%		
Внеоборотные активы	237	135	-	4 288	4 660
Оборотные активы	3 344	2 191	6 501	126	12 162
Долгосрочные обязательства	158	-	-	776	934
Краткосрочные обязательства	2 818	2 228	-	45	5 091
Чистые активы	605	98	6 501	3 593	10 797
Доля Группы в чистых активах	303	49	1 300	899	2 551
Балансовая стоимость долей в совместных и зависимых предприятиях	303	49	1 300	899	2 551

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	
	ООО «Форт-Инвест»	
Доля участия, %	50,00%	
Внеоборотные активы	197	
Оборотные активы	2 733	
Долгосрочные обязательства	162	
Краткосрочные обязательства	1 958	
Чистые активы	810	
Доля Группы в чистых активах	405	
Балансовая стоимость долей в совместных предприятиях	405	

В млн руб.	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.				
	ООО «Форт- Инвест»	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	50,00%	20,00%		
Выручка	-	328	-	296	624
Себестоимость	-	(238)	-	(229)	(467)
Прочие доходы/(расходы), нетто	16	(22)	-	-	(6)
Финансовые расходы	(265)	-	-	(31)	(296)
Доход по налогу на прибыль	45	(13)	-	-	32
Убыток и общий совокупный доход (100,00%)	(204)	55	-	36	(113)
Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе	(102)	28	-	4	(70)

В млн руб.	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.	
	ООО «Форт-Инвест»	
Доля участия, %	50,00%	
Выручка	-	
Себестоимость	-	
Прочие доходы/(расходы), нетто	32	
Финансовые расходы	(146)	
Доход по налогу на прибыль	24	
Убыток и общий совокупный доход (100,00%)	(90)	
Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе	(45)	

16 Прочие инвестиции

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
<i>Отраженные по фактической стоимости</i>	11	17
Займы выданные	1 048	470
	1 059	487
Краткосрочные		
Займы выданные	4 682	3 832
	4 682	3 832

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 26.

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря		31 декабря		31 декабря	
	31 декабря 2023 г.	2022 г. (пересчитано)	31 декабря 2023 г.	2022 г. (пересчитано)	31 декабря 2023 г.	2022 г. (пересчитано)
Основные средства	(497)	(455)	1 408	1 350	911	895
Нематериальные активы	(5)	(1)	42	41	37	40
Запасы	(26 195)	(20 385)	1 802	3 257	(24 393)	(17 128)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(794)	(847)	5 980	2 048	5 186	1 201
Кредиты и займы	-	-	2 352	-	2 352	-
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	(9 573)	(5 523)	31 889	24 773	22 316	19 250
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 457)	(3 027)	-	-	(2 457)	(3 027)
Налоговые (активы) / обязательства	(39 521)	(30 238)	43 473	31 469	3 952	1 231
Зачет налогов	35 974	26 263	(35 974)	(26 263)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(3 547)	(3 975)	7 499	5 206	3 952	1 231

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2023 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционным сегментам «Прочие» и «Недвижимость и Строительство».

(b) Движение временных разниц в течение года

В млн руб.	1 января 2023 г.	Отражено в составе		31 декабря 2023 г.
		прибыли или убытков	Приобретено/выбыло	
Основные средства	895	18	(2)	911
Нематериальные активы	40	(3)	-	37
Запасы	(17 128)	(7 265)	-	(24 393)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	1 201	3 985	-	5 186
Кредиты и займы	-	2 352	-	2 352
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	19 250	3 066	-	22 316
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(3 027)	570	-	(2 457)
	1 231	2 723	(2)	3 952

В млн руб.	Отражено в составе			31 декабря 2022 г. (пересчитано)
	1 января 2022 г. (пересчитано)	прибыли или убытков (пересчитано)	Приобретено/ выбыло	
Основные средства	973	(84)	6	895
Нематериальные активы	28	12	-	40
Запасы	(15 658)	(1 470)	-	(17 128)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	30	1 171	-	1 201
Кредиты и займы	248	(248)	-	-
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	18 634	616	-	19 250
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 675)	(324)	(28)	(3 027)
	<u>1 580</u>	<u>(327)</u>	<u>(22)</u>	<u>1 231</u>

(с) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

18 Запасы

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	187 321	191 486
Готовая продукция, строительство зданий	43 964	35 342
Права аренды	24 198	21 779
Сырье и материалы	4 831	4 426
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 688	2 175
Незавершенное производство	1 232	1 337
	<u>264 234</u>	<u>256 545</u>
Резерв по обесценению запасов	(2 649)	(941)
	<u>261 585</u>	<u>255 604</u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 25), кредитов и займов (см. пояснение 23) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 134 774 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 г.: 124 162 млн руб.).

Незавершенное производство, строительство зданий и готовая продукция, строительство зданий включают уникальные объекты девелопмента в сумме 8 011 млн руб. (на 31 декабря 2022 г. 13 222 млн руб.). Оценка чистой стоимости реализации данных объектов происходит с применением допущений о величине и темпах роста ставок аренды, коэффициента загрузки, операционных затрат и ставок дисконтирования.

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 416 млн руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2022 г.: 599 млн руб.).

Дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу в сумме 2 653 млн руб. были капитализированы в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2022 г.: 462 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 52 077 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2022 г.: 42 942 млн руб.) (см. пояснение 23).

На 31 декабря 2023 г. запасы не находятся в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей (на 31 декабря 2022 г.: 1 280 млн руб.).

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в 1 300 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 785 млн руб.) было капитализировано в Незавершенное производство, строительство зданий.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г., был признан убыток от обесценения запасов на сумму 7 311 млн руб., который был отражен в себестоимости.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Остаток на 1 января	941	634
Изменение в резерве по обесценению запасов	1 708	307
Остаток на 31 декабря	<u>2 649</u>	<u>941</u>

На 31 декабря 2023 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 2 649 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 941 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2023 г. большая часть резерва в размере 2 577 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 868 млн руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продаж был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	57	110
Прочая дебиторская задолженность	36	427
	<u>93</u>	<u>537</u>
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	64 575	56 649
Предоплаты поставщикам	27 157	25 542
Актив по эскроу	7 531	2 737
Торговая дебиторская задолженность	3 323	2 133
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	2 150	1 401
НДС к возмещению	1 100	598
Активы по договорам на строительство	495	622
Векселя к получению	195	195
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	210	100
Расходы будущих периодов	103	80
Задолженность сотрудников	2	5
Прочая дебиторская задолженность	3 605	2 428
	<u>110 446</u>	<u>92 490</u>
Резерв по сомнительным долгам	(1 309)	(1 382)
	<u>109 137</u>	<u>91 108</u>

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по строительным договорам) раскрыта в пояснении 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Денежные средства в кассе	4	7
Остатки на банковских счетах	26 635	22 365
Депозиты до востребования	24 867	2 737
Денежные средства и их эквиваленты в раскрываемом консолидированном отчете о финансовом положении и раскрываемом консолидированном отчете о движении денежных средств	<u>51 506</u>	<u>25 109</u>
Счета эскроу	121 024	76 529
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	<u>172 530</u>	<u>101 638</u>

Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в раскрываемом консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 г., финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 26.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 23.

21 Собственный капитал

(a) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Обыкновенные акции	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец года, полностью оплачено	103 030 215	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

(b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компанией выкуплено 3 049 117 собственных акций (на 31 декабря 2022 г.: 25 009 112). В феврале 2023 г. была произведена передача 22 151 495 акций в рамках реализации программы дополнительной мотивации ключевых руководителей Группы.

(c) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2023 г. неаудированная сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 64 651 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 23 506 млн руб.).

В июне 2023 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2022 г., в сумме 8 036 млн руб. в размере 78,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в июле 2023 г.

(d) Прочие операции с собственником

Операции с акционером, признанные в капитале, в сумме 14 183 млн руб., представляют, в основном, передачу акций в пользу конечного бенефициара Группы в рамках признания дополнительной программы мотивации ключевых руководителей.

22 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 21 (а)).

	<u>2023 г.</u>	<u>2022 г.</u>
Акция в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(10 996 803)	(20 517 090)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	<u>92 033 412</u>	<u>82 513 125</u>
Эффект разводнения по программе вознаграждения на основе акций с расчетами долевыми инструментами и акциям, права на которые ещё не перешли или могут быть отозваны	<u>10 538 528</u>	<u>16 203 971</u>
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря, при условии разводнения	<u><u>102 571 940</u></u>	<u><u>98 717 096</u></u>

23 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в пояснении 26.

В млн руб.	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	65 464	6 581
Проектное финансирование	78 875	48 198
Необеспеченные банковские кредиты	25 520	37 531
Необеспеченные выпущенные облигации	19 000	20 200
Кредиты на реконструкцию	8 543	1 545
	<u>197 402</u>	<u>114 055</u>
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	2 958	42 155
Проектное финансирование	6 017	9 214
Необеспеченные банковские кредиты	9 558	44 464
Необеспеченные выпущенные облигации	8 200	5 200
	<u>26 733</u>	<u>101 033</u>

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн руб.	Валюта	Фактическая номинальная процентная ставка	Год погаше- ния	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 г.	
				Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	5,86% - 17,62%	2024 - 2029	68 422	68 422	48 736	48 736
Проектное финансирование	В рублях	0,01% - 18,45%*	2024 - 2029	97 476	84 892	63 069	57 412
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00% - 4,50%	2036	12 180	8 543	3 321	1 545
Необеспеченное обязательство	В рублях	7,50% - 18,48%	2024 - 2026	62 278	62 278	107 395	107 395
				<u>240 356</u>	<u>224 135</u>	<u>222 521</u>	<u>215 088</u>

* Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

На 31 декабря 2023 г. Группа привлекла банковские кредиты на реконструкцию гостиниц и санаториев на сумму 12 180 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 4,50%, субсидируемыми государством. Окончательный срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 г.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, составили бы 11,50% - 17,37%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов. По состоянию на 31 декабря 2023 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	1 января 2023 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2023 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	189 688	236 413	(220 377)	(8 789)	196 935
Выпущенные облигации	25 400	7 000	(5 200)	-	27 200
	<u>215 088</u>	<u>243 413</u>	<u>(225 577)</u>	<u>(8 789)</u>	<u>224 135</u>

В млн руб.	1 января 2022 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2022 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	137 125	221 702	(162 480)	(6 659)	189 688
Выпущенные облигации	32 162	-	(6 762)	-	25 400
	<u>169 287</u>	<u>221 702</u>	<u>(169 242)</u>	<u>(6 659)</u>	<u>215 088</u>

Договорные условия и прочие вопросы

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО;
- обязанность соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 12 999 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 9 281 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 52 077 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2022 г.: 42 942 млн руб.) – см. пояснение 18.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% - ООО «Приморская»,
- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»,
- 100% - АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 96,76% - АО «Пансионат «Кристалл»,
- 96,73% - АО «Санаторий «Волна»,
- 100% - ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»,
- 100% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО».

24 Резервы

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2023 г.	244	18	115	14 670	15 047
Резервы, созданные в течение года	585	16	228	11 971	12 800
Резервы, использованные в течение года	(194)	-	(85)	(4 751)	(5 030)
Неиспользованные суммы резерва	(23)	-	(22)	-	(45)
Раскрытие дисконта	-	-	-	1 300	1 300
Остаток на 31 декабря 2023 г.	612	34	236	23 190	24 072

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2023 г.	-	29	-	-	29
Резервы, созданные в течение года	-	20	-	-	20
Остаток на 31 декабря 2023 г.	-	49	-	-	49

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2022 г.	261	12	63	12 490	12 826
Резервы, созданные в течение года	272	10	146	2 942	3 370
Резервы, использованные в течение года	(266)	(4)	(75)	(1 547)	(1 892)
Неиспользованные суммы резерва	(23)	-	(19)	-	(42)
Раскрытие дисконта	-	-	-	785	785
Остаток на 31 декабря 2022 г.	244	18	115	14 670	15 047

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2022 г.	-	21	-	-	21
Резервы, созданные в течение года	-	8	-	-	8
Остаток на 31 декабря 2022 г.	-	29	-	-	29

(а) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

(b) Восстановление окружающей среды

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

(с) Резерв по судебным издержкам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

(d) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 31 декабря 2023 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 11,80% (на 31 декабря 2022 г.: 9,89%).

25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	12 184	11 870
Обязательства по договорам аренды	7 039	3 202
Прочая кредиторская задолженность	8 394	4 196
	<u>27 617</u>	<u>19 268</u>
Краткосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	24 406	20 471
Обязательства по договорам долевого участия	21 589	29 827
Авансы, полученные от покупателей	3 443	1 733
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	6 076	4 981
Задолженность по уплате процентов	5 321	1 383
Обязательства по договорам на строительство	4 086	1 174
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	3 162	1 767
Обязательства по договорам аренды	1 446	810
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	1 255	763
Прочая кредиторская задолженность	2 771	1 868
	<u>73 555</u>	<u>64 777</u>

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53% - 11,20%.

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 4 498 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 4 128 млн руб.).

Сумма дополнительной кредиторской задолженности оценивается исходя из цены квадратного метра проектируемого помещения и объемов строительства.

Оценка платежей за приобретение земельных участков особо чувствительна к изменению ожидаемых рыночных цен на помещения в строящихся домах.

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 31 декабря 2023 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,96% и 3,97% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской задолженности за земельные участки в размере 418 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 4 508 млн руб. и государственную субсидию в сумме 3 886 млн руб. (см. пояснение 23).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26 Управление финансовыми рисками

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

Организация системы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом Директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

(б) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и денежными средствами и их эквивалентами.

Около 86% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в АО «Россельхозбанк» и ПАО Сбербанк.

(i) *Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность*

Приблизительно 452 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 568 млн руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегменте «Строительные материалы» работают с Группой более пяти лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «Недвижимость и Строительство» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(ii) *Финансовые вложения*

Группа не осуществляет вложений в котируемые на рынке ценные бумаги. Группа контролирует кредитные риски путем вложений исключительно в ценные бумаги хорошо знакомых контрагентов, обладающих соответствующей репутацией на рынке. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	11	17
Займы и дебиторская задолженность	22 019	13 237
Активы по договорам долевого участия	64 575	56 649
Денежные средства и их эквиваленты	51 506	25 109
	<u>138 111</u>	<u>95 012</u>

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
В пределах страны	3 274	2 182
Страны еврозоны	3	2
Прочие страны	15	17
	<u>3 292</u>	<u>2 201</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 г., на долю наиболее значительного покупателя Группы, приходится 187 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 163 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 88 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 42 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2022 г.
Непросроченная	2 056	-	946	-
Просроченная от 0 до 30 дней	519	-	375	-
Просроченная от 31 до 60 дней	316	-	137	-
Просроченная от 61 до 90 дней	87	-	76	-
Просроченная более 90 дней	402	(88)	709	(42)
	<u>3 380</u>	<u>(88)</u>	<u>2 243</u>	<u>(42)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Остаток на 1 января	(42)	(59)
(Увеличение)/восстановление	(46)	17
Остаток на 31 декабря	<u>(88)</u>	<u>(42)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2023 г. относится к нескольким покупателям, которые заявили о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Учитывая исторические данные о платежах и внутреннюю аналитику по кредитным рейтингам соответствующих клиентов, Группа полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 30 дней, может быть взыскана.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2023 г. Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа присваивает внутренний кредитный рейтинг контрагентам, не имеющим внешний кредитный

рейтинг. Внутренний кредитный рейтинг определяется на основе анализа финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Кредитный рейтинг был снижен для многих покупателей, чтобы отразить негативное влияние повышенной экономической неопределенности.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Ваа3- - Ааа	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	В1 - Ва1	86 594	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	1 081	(1 081)	Да
		<u>87 675</u>	<u>(1 081)</u>	

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2022 г.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Ваа3- - Ааа	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	В1 - Ва1	69 887	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	1 095	(1 095)	Да
		<u>70 982</u>	<u>(1 095)</u>	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Остаток на 1 января	(1 341)	(1 146)
Восстановление / (увеличение)	120	(195)
Остаток на 31 декабря	<u>(1 221)</u>	<u>(1 341)</u>

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год и квартал Группа составляет бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита. На 31 декабря 2023 г. размер неиспользованных кредитных линий составляет 183 824 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 133 269 млн руб.).

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

**31 декабря
2023 г.**

В млн руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффектив- ная				
Обеспеченные банковские кредиты в руб.*	5,86% - 17,50%	14,45%	2 008	52 214	13 250	67 472
	Ключевая ставка ЦБ + 1,52% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,62%	17,57%	950	-	-	950
Проектное финансирование в руб.*	0,01% - 10,67%	13,29%	6 017	65 462	8 614	80 093
	Ключевая ставка ЦБ + 2,77% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 12,30%	20,77%	-	4 646	153	4 799
Кредиты на реконструкцию в руб.*	4,00% - 4,50%	14,05%	-	7 799	744	8 543
Необеспеченные банковские кредиты в руб.*	7,50% - 16,75%	15,72%	4 808	18 720	-	23 528
	Ключевая ставка ЦБ + 1,80% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 2,48%	18,07%	4 750	6 800	-	11 550
Необеспеченные выпущенные облигации в руб.*	8,00% - 12,75%	9,55%	8 200	19 000	-	27 200
Обязательства по договорам аренды Торговая и прочая кредиторская задолженность			1 446	7 039	-	8 485
Будущий процентный расход**			-	32 498	11 671	44 682
			-	22 912	55 168	86 112
				<u>83 589</u>	<u>248 519</u>	<u>363 414</u>

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2023 г.

**31 декабря
2022 г.**

В млн руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффектив- ная				
Обеспеченные банковские кредиты в руб.*	7,19% - 11,35%	8,56%	37 155	5 631	-	42 786
	Ключевая ставка ЦБ + 1,47% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,62%	8,99%	5 000	950	-	5 950
Проектное финансирование в руб.*	0,01% - 12,16%	12,36%	9 214	46 193	2 005	57 412
Кредиты на реконструкцию в руб.*	4,00% - 4,50%	12,92%	-	-	1 545	1 545
Необеспеченные банковские кредиты в руб.*	4,25% - 14,24%	9,12%	35 980	13 081	10 000	59 061
	Ключевая ставка ЦБ +1,25% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ +3,30%	9,42%	8 484	14 450	-	22 934
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	8,00% - 8,65%	8,44%	5 200	20 200	-	25 400
Обязательства по договорам аренды			810	3 202	-	4 012
Торговая и прочая кредиторская задолженность		-	23 722	11 157	713	35 592
Будущий процентный расход**		-	12 976	21 619	1 947	36 542
			<u>138 541</u>	<u>136 483</u>	<u>16 210</u>	<u>291 234</u>

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2022 г.

На дату утверждения настоящей раскрываемой консолидированной финансовой отчетности, руководство оценило состояние ликвидности Группы, принимая во внимание развитие экономической ситуации в Российской Федерации.

Руководство полагает, что, даже в случае ухудшения ситуации, Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 356 354 млн руб.: денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу в размере 172 530 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 183 824 млн руб.

Группа в основном проводит операции на рынке Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в этой связи введенные санкции не оказывают значительного влияния на деятельность Группы.

Во всех новых проектах Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Таким образом, временное снижение спроса на строящуюся недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2024 г. Объекты с высокой стадией готовности, в которых раскрытие эскроу счетов ожидается в 2024 г., на 31 декабря 2023 г. были по большей части распроданы. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов запланировано на период с 2025 по 2026 гг.

Основываясь на этих факторах, руководство считает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств для своевременного исполнения своих обязательств перед покупателями и кредиторами.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

Проценты по привлеченным займам выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются потоки денежных средств соответствующими подразделениями Группы, в основном, в российских рублях. Таким образом достигается экономическое хеджирование без использования производных инструментов.

Подверженность валютному риску

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

31 декабря 2023 г.	Выражены в	
В млн руб.	Выражены в евро	долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-
Займы выданные	-	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(1)	(22)
Общая величина, подверженная риску	<u>(1)</u>	<u>(22)</u>

31 декабря 2022 г.	Выражены в	
В млн руб.	Выражены в евро	долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	173	60
Займы выданные	617	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(75)	-
Общая величина, подверженная риску	<u>715</u>	<u>60</u>

В течение периода применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
	руб.	руб.
1 доллар США	89,6883	70,3375
1 евро	99,1919	75,6553

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к уменьшению прибыли на 2 млн руб. Ослабление рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные показатели останутся неизменными.

(ii) **Риск изменения процентной ставки**

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	5 741	4 319
Финансовые обязательства	(206 836)	(186 204)
	<u>(201 095)</u>	<u>(181 885)</u>
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(17 299)	(28 884)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату увеличило (уменьшило) бы величину собственного капитала и совокупную прибыль на суммы, указанные ниже. Данный анализ производился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

В млн руб.	Прибыль или убыток	
	повышение на 100 б.п.	понижение на 100 б.п.
За год, закончившихся 31 декабря 2023 г.		
Инструменты с переменной ставкой процента	(173)	173
Чувствительность денежных потоков	<u>(173)</u>	<u>173</u>

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в пояснении 4. В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2023 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	11	-	11	11
Займы и дебиторская задолженность		22 019	-	22 019	22 019
		<u>22 030</u>	<u>-</u>	<u>22 030</u>	<u>22 030</u>
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(68 422)	-	(63 800)	(63 800)
Проектное финансирование	23	(84 892)	-	(77 310)	(77 310)
Кредиты на реконструкцию	23	(8 543)	-	(7 672)	(7 672)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(35 078)	-	(34 451)	(34 451)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(27 200)	(25 328)	-	(25 328)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(53 167)	-	(53 167)	(53 167)
		<u>(277 302)</u>	<u>(25 328)</u>	<u>(236 400)</u>	<u>(261 728)</u>

31 декабря 2022 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	17	-	17	17
Займы и дебиторская задолженность		13 237	-	13 237	13 237
		<u>13 254</u>	<u>-</u>	<u>13 254</u>	<u>13 254</u>
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(48 736)	-	(47 997)	(47 997)
Проектное финансирование	23	(57 412)	-	(59 405)	(59 405)
Кредиты на реконструкцию	23	(1 545)	-	(1 687)	(1 687)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(81 995)	-	(81 170)	(81 170)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(25 400)	(24 263)	-	(24 263)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(39 604)	-	(39 604)	(39 604)
		<u>(254 692)</u>	<u>(24 263)</u>	<u>(229 863)</u>	<u>(254 126)</u>

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Кредиты и займы	17,85%	10,75%

(f) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

(g) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Общая величина обязательств	356 927	319 415
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(51 506)	(25 109)
Нетто-величина долговых обязательств	305 421	294 306
Общая величина собственного капитала	118 674	96 801
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	2,57	3,04

27 Обязательства по договорам аренды

В млн руб.	Обязательства по договорам аренды	
	2023 г.	2022 г.
Обязательства по договорам аренды на 1 января	4 012	1 618
Краткосрочные	810	867
Долгосрочные	3 202	751
Поступление, модификация договоров и эффект от изменения валютных курсов	5 853	3 831
Начисление процентных расходов	625	235
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(2 005)	(1 672)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря	8 485	4 012
Краткосрочные	1 446	810
Долгосрочные	7 039	3 202
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(496)	(803)

Группа арендует ряд земельных участков. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

В следующей таблице представлен анализ будущих переменных арендных платежей, которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Менее одного года	341	467
От 1 до 5 лет	1 046	1 003
Свыше 5 лет	1 315	1 635
Итого	2 702	3 105

28 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2023 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 19 631 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 24 505 млн руб.) без НДС.

29 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую раскрываемую консолидированную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

(d) Природоохранные обязательства

Группа занимается добычей песка из недр земли на 9-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 4-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что добыча глины на одном месторождении будет завершена в 2024 г., на других 18 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2025 г.

30 Операции со связанными сторонами

(a) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 16,92% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2022 г.: 0,42%).

(i) Вознаграждение руководству

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы:

В млн руб.	2023 г.	2022 г.
Заработная плата и премии	2 362	2 249

Информация о вознаграждении руководства в рамках программы мотивации ключевых работников раскрыта в Пояснении 9.

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Реализация товаров и услуг: Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	152	257	(16)	(32)
	152	257	(16)	(32)

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составили 125 млн руб. (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.: 53 млн руб.). Задолженности на 31 декабря 2023 г. нет (на 31 декабря 2022 г.: 14 млн руб.).

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Приобретение товаров и услуг от: Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	791	14	819	61
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	366	19	-	-
	<u>1 157</u>	<u>33</u>	<u>819</u>	<u>61</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(iii) Кредиты и займы

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 16):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	3 548	6 030	5 609	4 251
	<u>3 548</u>	<u>6 030</u>	<u>5 609</u>	<u>4 251</u>

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	150	205	171	55
	150	205	171	55

(iv) **Операции с акциями и векселями**

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Приобретение акций / векселей				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	-	6 128	194	194
	-	6 128	194	194

31 Основные дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АО «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ленинградка 58»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
АО МТО «АРХПРОЕКТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Бетон»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каллелово»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Нерудные материалы»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Горки Лэйк»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Автовская 31»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Приморская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Энерго»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	96,76%	93,83%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Управление недвижимостью»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Волна»	Россия	96,73%	95,83%
ООО «Оникс»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Коворкинг»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ГОРКИ 10»*	Россия	-	100,00%
ООО «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЗИЛ Восток» (ранее ООО «ЗИЛ Восток»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Автовская»	Россия	100,00%	-

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «СЗ «ЛСР. Прогресс»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Остров»	Россия	100,00%	-
АО «Смарт девелопмент»	Россия	100,00%	-
ООО «Лазурный берег»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Капитал-М»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Промдевелопмент»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 1»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 2»	Россия	100,00%	-

* Дочернее предприятие, присоединенное к другому предприятию Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г.

32 События после отчетной даты

(a) Финансовые события

В январе 2024 г. Группа досрочно погасила кредитные договоры с АО «Россельхозбанк» на общую сумму 14 095 млн руб. и с ПАО Банк «ФК Открытие» на сумму 208 млн руб. в марте 2024 г.

В январе - феврале 2024 г. предприятия Группы заключили кредитные договоры с ПАО Банк ВТБ с лимитом в размере 10 000 млн руб. и со сроком погашения не позднее января 2029 г., с АО «Россельхозбанк» на общую сумму лимитов 7 324 млн руб. и со сроком погашения не позднее июня 2027 г., с ПАО Сбербанк с лимитом в размере 1 075 млн руб. и со сроком погашения не позднее февраля 2027 г.

(b) Операционные события

В феврале 2024 г. Группа приобрела оставшуюся долю в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест», сумма вознаграждения составила 2 159 млн руб.

33

Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитали- зированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная ЕБИТДА*
Песок	1 781	230	2 011	696	92	-	-	-	788
Гранитный щебень	6 124	521	6 645	610	227	-	-	-	837
Улучшение территорий	-	3 939	3 939	178	30	-	-	-	208
Услуги флота	100	-	100	(61)	31	-	-	-	(30)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	8 005	4 690	12 695	1 423	380	-	-	-	1 803
ЛСР. Бетон	2 075	622	2 697	59	9	-	-	-	68
Кирпич	4 866	70	4 936	1 214	481	-	-	-	1 695
Газобетон	3 665	39	3 704	1 299	200	-	-	-	1 499
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	8 531	109	8 640	2 513	681	-	-	-	3 194
ЛСР. Краны	1 285	155	1 440	355	30	-	-	-	385
Элиминация	-	(610)	(610)	(21)	-	-	-	-	(21)
Строительные материалы	19 896	4 966	24 862	4 329	1 100	-	-	-	5 429
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	125 314	902	126 216	55 979	286	-	293	(1)	56 559
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	64 132	20	64 152	11 283	48	6 975	2 972	-	21 278
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	13 843	17	13 860	3 210	143	-	13	-	3 366
Элиминация	-	(17)	(17)	(99)	-	-	-	-	(99)
Недвижимость и Строительство	203 289	922	204 211	70 373	477	6 975	3 278	(1)	81 104
Прочие предприятия	2 222	-	2 222	-	328	-	-	-	328
Нераспределенные доходы и расходы	4 289	-	4 289	(8 273)	-	336	-	-	(7 937)
Выручка от предоставления транспортных услуг	6 501	-	6 501	-	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(5 888)	(5 888)	(3 894)	-	2 673	-	-	(1 221)
Консолидированные данные	236 197	-	236 197	62 535	1 905	9 984	3 278	(1)	77 703

* Скорректированная ЕБИТДА: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель ЕБИТДА не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная ЕБИТДА*
Песок	1 471	247	1 718	561	79	-	-	640
Гранитный щебень	5 535	668	6 203	1 051	215	-	-	1 266
Улучшение территории	-	2 653	2 653	113	17	-	-	130
Услуги флота	73	-	73	(50)	9	-	-	(41)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	7 079	3 568	10 647	1 675	320	-	-	1 995
ЛСР. Бетон	3 328	347	3 675	192	10	-	-	202
Кирпич	5 406	6	5 412	1 710	467	-	-	2 177
Газобетон	4 512	4	4 516	2 005	205	-	-	2 210
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	9 918	10	9 928	3 715	672	-	-	4 387
ЛСР. Краны	1 092	183	1 275	141	92	-	-	233
Элиминация	-	(732)	(732)	(2)	-	-	-	(2)
Строительные материалы	21 417	3 376	24 793	5 721	1 094	-	-	6 815
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	68 436	330	68 766	29 311	356	311	(2)	29 980
ЛСР. Недвижимость - Москва	27 188	13	27 201	3 220	45	1 980	-	5 245
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	12 368	601	12 969	2 469	137	15	-	2 621
Элиминация	-	(601)	(601)	(53)	-	-	-	(53)
Недвижимость и Строительство	107 992	343	108 335	34 947	538	2 306	(2)	37 793
Прочие предприятия	1 846	-	1 846	-	231	-	-	231
Нераспределенные доходы и расходы	2 571	-	2 571	(5 651)	-	-	-	(5 651)
Выручка от предоставления транспортных услуг	5 836	-	5 836	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(3 719)	(3 719)	(620)	-	-	-	(620)
Консолидированные данные	139 662	-	139 662	34 397	1 863	2 306	(2)	38 568

* Скорректированная ЕБИТДА: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель ЕБИТДА не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.