

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОХТА ГРУПП»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА,**

И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	11
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12
1. Общая информация и основная деятельность	12
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	14
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	14
4. Принципы учетной политики	17
5. Новые стандарты и интерпретации	26
6. Приобретение и продажа дочерних организаций и неконтролирующих долей участия	27
7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности	29
8. Участие в совместных операциях	31
9. Оценка справедливой стоимости	32
10. Сегментная отчетность	33
11. Выручка	34
12. Себестоимость продаж	35
13. Прочие доходы	35
14. Коммерческие расходы	35
15. Административные расходы	36
16. Вознаграждения работникам	36
17. Прочие расходы	36
18. Финансовые доходы	37
19. Финансовые расходы	37
20. Налог на прибыль	37
21. Денежные средства и их эквиваленты	38
22. Активы по договорам и дебиторская задолженность	38
23. Займы выданные	39
24. Запасы	39
25. Инвестиционная недвижимость	40
26. Основные средства	42
27. Нематериальные активы	44
28. Кредиты и займы полученные	44
29. Кредиторская задолженность	47
30. Резервы	47
31. Капитал	47
32. Управление рисками и капиталом	48
33. Условные и договорные обязательства	54
34. Связанные стороны	54
35. События после отчетной даты	56

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по договорам долевого участия в строительстве	
См. Примечание 11 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Большая часть выручки Группы приходится на договоры долевого участия в строительстве жилой недвижимости, которая учитывается с использованием метода оценки степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Метод ресурсов предполагает	Помимо прочих процедур, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.

использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости проекта и степени завершенности строительства, и подвержен неопределенности в связи с длительностью операционного цикла.	Мы также осуществили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	
См. Примечания 25 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости, имеют сложный и субъективный характер. Стоимость инвестиционной недвижимости является существенной для консолидированной финансовой отчетности.	Для подтверждения обоснованности отраженной в отчетности стоимости инвестиционной недвижимости мы провели следующие процедуры: - изучили состав объектов, подлежащих оценке, а также их текущее использование (в том числе на предмет того, является ли текущий вариант использования наиболее эффективным); - провели оценку допущений, сделанных руководством, которые использовались оценщиками в качестве исходной информации для проведения оценки; - убедились в обоснованности использованных подходов к оценке; - проанализировали корректность исходных данных, использованных в отчете оценщика.
Возмещаемость запасов	
См. Примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости в процессе строительства, а также готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи в рамках операционной деятельности. В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу. Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие: - существенности остатков запасов в консолидированной финансовой отчетности; - того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства.	Помимо прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой стоимости реализации запасов, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта. Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации, подготовленного Группой: - провели анализ цен реализации объектов недвижимости, заложенных в бюджеты с фактическими ценами продаж; - оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство аналогичных объектов; - по земельным участкам, классифицированным в качестве запасов, оценили диапазон справедливых стоимостей объектов.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель аудита, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Смирнова Валерия Александровна.



Смирнова Валерия Александровна,
действующая от имени аудиторской организации
на основании доверенности №58-22/25-8 от 09 января 2025 года,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(доверенность №57-22/25-8 от 09 января 2025 года)
ОРНЗ 21606036311

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «РусАудит оценка и консалтинг»
127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский,
ул. Бутырская, д. 76, стр. 1, помещение I
ОРНЗ 11606048583

«02» июня 2025 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Примечание	2024	2023
Выручка	11	5 371 831	8 754 434
Себестоимость продаж	12	(4 278 969)	(5 912 599)
Валовая прибыль		1 092 862	2 841 835
Прочие доходы	13	549 545	198 311
Коммерческие расходы	14	(28 499)	(38 973)
Административные расходы	15	(326 518)	(186 553)
Прочие расходы	17	(87 300)	(122 184)
Прибыль от операционной деятельности		1 200 090	2 692 436
Финансовые доходы	18	685 596	320 742
Финансовые расходы	19	(381 583)	(425 141)
Прибыль до налогообложения		1 504 103	2 588 037
Расход по налогу на прибыль	20	(113 476)	(346 446)
Прибыль за год		1 390 627	2 241 591
Относящаяся к:			
участникам Компании		1 077 041	1 385 777
неконтролирующей доле участия		313 586	855 814
Прочий совокупный (расход)/доход, подлежащий реклассификации в (убытки)/прибыли	31	(1 113)	(9 758)
Совокупный доход за год		1 389 514	2 231 833
Относящийся к:			
участникам Компании		1 075 928	1 376 806
неконтролирующей доле участия		313 586	855 027

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Свиньин В. В., генеральный директор
 Александ Е. С., главный бухгалтер
 23 мая 2025 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Примечание	31.12.2024	31.12.2023
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	21	2 470 328	3 225 993
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	1 586 681	3 522 944
Предоплата по налогу на прибыль		3 101	42 024
Займы выданные	23	583 953	667 269
Прочие финансовые активы		634	1 481
Запасы	24	5 528 811	5 359 660
		10 173 508	12 819 371
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	25	2 644 885	2 958 987
Основные средства	26	201 296	168 625
Нематериальные активы	27	99 691	129 698
Отложенные налоговые активы	20	475 966	233 464
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	162 051	225 214
Займы выданные	23	797 030	621 862
		4 380 919	4 337 850
ИТОГО АКТИВЫ		14 554 427	17 157 221
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	28	1 002 961	2 107 458
Кредиторская задолженность	29	606 139	1 365 777
Налог на прибыль к уплате		29 716	132 271
Резервы	30	690 141	321 207
		2 328 957	3 926 713
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	4 186 993	5 633 070
Кредиторская задолженность	29	32 036	190 709
Обязательство по отложенному налогу	20	426 621	518 536
		4 645 650	6 342 315
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		6 974 607	10 269 028
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	31	28 700	28 700
Добавочный капитал	31	1 928 089	1 928 089
Прочие резервы	31	6 514	7 627
Нераспределенная прибыль		3 187 141	2 656 231
Итого капитал, приходящийся на участников Компании		5 150 444	4 620 647
Неконтролирующая доля участия	7	2 429 376	2 267 546
ИТОГО КАПИТАЛ		7 579 820	6 888 193
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		14 554 427	17 157 221

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	Примечание	2024	2023
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		1 504 103	2 588 037
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26	15 148	16 743
Убыток от выбытия основных средств	17, 26, 27	850	5 831
Государственные субсидии	13	(26 871)	(128 476)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13, 25	(280 469)	(62 656)
Убыток от обесценения нематериальных активов	17, 27	31 996	31 996
Убыток от реализации проектной документации	17	33 892	-
Финансовые доходы	18	(685 596)	(320 742)
Финансовые расходы	19	381 583	425 141
Убыток/(прибыль) от приобретения или выбытия дочерних организаций и прочих ценных бумаг	13, 17	(124 122)	66 591
Прочие корректировки		(28 473)	(24 431)
Прибыль по операционной деятельности до изменения оборотного капитала		822 041	2 598 034
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:			
Запасы		433 836	2 051 951
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам		2 564 612	(830 169)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам		(442 127)	(71 633)
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов		3 378 362	3 748 183
Проценты полученные		414 105	153 994
Проценты уплаченные по кредитам и займам	28	(491 063)	(602 181)
Государственные субсидии	13	26 871	128 476
Налог на прибыль уплаченный		(520 566)	(183 628)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		2 807 709	3 244 844
Инвестиционная деятельность			
Приобретение инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(84 139)	(38 367)
Продажа и приобретение дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	6	(324 015)	(83 597)
Выдача займов		(211 248)	(1 541 892)
Возврат выданных займов		117 117	397 827
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(502 285)	(1 266 029)

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Примечание	2024	2023
Финансовая деятельность			
Поступление займов и кредитов	28	3 089 292	4 136 128
Погашение займов и кредитов	28	(5 717 491)	(3 730 081)
Выплата дивидендов	31	(735 511)	(784 713)
Сделки с неконтролирующей долей участия		170 620	133 470
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		(3 193 090)	(245 196)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов			
Эффект от изменения курсов валют		132 001	165 033
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	3 225 993	1 327 341
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	2 470 328	3 225 993

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Собственный капитал, принадлежащий участникам Компании					Всего собственного капитала	Неконтролирующая доля участия	Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль				
Остаток на 31 декабря 2022 года	28 700	1 928 089	16 598	1 661 573		3 634 960	3 324 801	6 959 761
Прибыль за отчетный год	-	-	-	1 385 777		1 385 777	855 814	2 241 591
Операции с неконтролирующими участниками	-	-	-	(91 119)		(91 119)	(1 427 569)	(1 518 688)
Распределение дивидендов (Примечание 31)	-	-	-	(300 000)		(300 000)	(484 713)	(784 713)
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	(8 971)	-		(8 971)	(787)	(9 758)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	-	-	(8 971)	-		(8 971)	(787)	(9 758)
Остаток на 31 декабря 2023 года	28 700	1 928 089	7 627	2 656 231		4 620 647	2 267 546	6 888 193
Прибыль за отчетный год	-	-	-	1 077 041		1 077 041	313 586	1 390 627
Операции с неконтролирующими участниками	-	-	-	(20 371)		(20 371)	57 995	37 624
Распределение дивидендов (Примечание 31)	-	-	-	(525 760)		(525 760)	(209 751)	(735 511)
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	(1 113)	-		(1 113)	-	(1 113)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	-	-	(1 113)	-		(1 113)	-	(1 113)
Остаток на 31 декабря 2024 года	28 700	1 928 089	6 514	3 187 141		5 150 444	2 429 376	7 579 820

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация и основная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (здесь и далее – «Компания») и его дочерние общества (здесь и далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества.

Компания зарегистрирована по адресу: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, этаж 3 часть помещения 10-Н кабинет №14.

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

В консолидированную финансовую отчетность включены результаты деятельности следующих обществ:

			Основной вид деятельности	Фактическая доля участия	
				31.12.2024	31.12.2023
ООО «Охта Групп»	Россия, г. Санкт-Петербург	Материнская компания	Холдинговая компания	н/п	н/п
ЗПИФ «Петербургский арендный №1»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Аренда недвижимости	46,52%	46,52%
ООО «Лофт на Московском»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	19,48%	17,08%
ООО «ТЭК Скоростной»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	19,48%	17,08%
ООО «Московская застава»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Холдинговая компания	10,34%	7,95%
ООО «БРИЗ»	Россия, г. Санкт-Петербург	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Мегалит - Охта Групп»	Россия, г. Санкт-Петербург	Совместная операция	Строительство жилья	30,01%	30,01%
ООО «Петровская слобода»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Холдинговая компания	52,00%	52,00%
ООО «Александровский завод»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	-	52,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Строительство жилья	52,00%	52,00%
ООО «Онега Сети»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	52,00%	52,00%
ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	52,00%	52,00%
ООО «М 10»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Редевелопмент коммерческой недвижимости	-	100,00%
ООО «Румб инжиниринг»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	100,00%
ООО «Охта Капитал»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Холдинговая компания	100,00%	100,00%
ООО «Охта Групп - Новосаратовка»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	70,00%	70,00%
ООО «Охта Групп - Евгеньевская»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	43,75%	43,75%
ООО «Охта Групп - Ижора»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	-	80,01%

				Фактическая доля участия	
				31.12.2024	31.12.2023
			Основной вид деятельности		
ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп - Петергоф»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	50,00%	50,00%
ООО «Риконт»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	-	50,00%
ООО «Твардовского 18»	Россия, г. Москва	Дочерняя организация	Строительство жилья	30,00%	30,00%
ООО «УК Скороход Лофт»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	25,00%	-
ООО «ПГСК»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ОГДН»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	25,85%	25,85%
ТОО «Охта КЗ»	Республика Казахстан	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	99,00%	99,00%
ООО «Охта Групп Баку»	Азербайджанская республика	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	-	99,01%
Okhta Investment in commercial enterprises & management	Дубай, ОАЭ	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	-	94,06%

Руководство оценивает наличие у Компании контроля над другими организациями на основании следующих суждений:

- Наличие у Компании прямого или косвенного участия в другой организации, предоставляющее Компании более половины прав голоса в такой организации, обеспечивает ей контроль над деятельностью организации.
- В случае, когда Группа владеет менее половины прав голоса в другой организации, руководство оценивает наличие контроля посредством анализа, предоставляет ли вся совокупность прав, которыми обладает Группа, возможность определять операционную и финансовую политики такой организации. В числе таких анализируемых факторов могут быть:
 - наличие у Группы полномочий назначать своего представителя единоличным исполнительным органом;
 - разработка концепта проекта, включая порядок и сроки его реализации, каналы продаж, способы финансирования;
 - привлечение со-инвесторов проекта на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Группой.

Численность персонала Группы составила 101 человек в 2024 году (2023 г.: 107 человек).

Компания находится под совместным контролем следующих физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации: Свинына В. В и Ривлина М. И.

Данная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску генеральным директором Компании 23 мая 2025 года.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации, в которой продолжаются экономические реформы и развитие правового общества, направленные на поддержку и укрепление частного предпринимательства и совершенствование рыночных отношений. Указанные реформы призваны нивелировать политические и экономические санкции, введенные Соединенными Штатами Америки, Европейским союзом и рядом других государств против Российской Федерации. Таким образом, Группа действует на экономических и финансовых рынках Российской Федерации, переживающих период экономических изменений, что оказывает непосредственное влияние на условия осуществления Группой своей деятельности. В этой связи коммерческая деятельность на территории России подвержена рискам, характерным для развивающихся рынков.

Геополитические проблемы оказали негативное влияние не только на экономику и финансовый рынок России, но и на мировую экономику. Перспективы глобальной рецессии увеличились из-за инфляции в крупнейших экономиках. Сохраняющаяся неопределенность относительно возможного расширения санкций приводит к высокой степени волатильности цен как на сырьевые, так и технологичные товары на мировых рынках.

Перспективы экономического роста в России во многом зависят от эффективности экономической, финансовой и денежно-кредитной политики Правительства, а также развития налоговой, правовой и политической систем.

С 1 июля 2024 года отменена государственная льготная программа кредитования ипотеки, которая являлась мерой финансовой поддержки покупателей жилой недвижимости. Во втором полугодии 2024 года произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21% годовых. В результате активность на рынке жилой недвижимости значительно снизилась.

Группа находится в достаточно устойчивом финансовом положении. Это стало следствием взвешенной инвестиционной и финансовой политики, реализуемой руководством Группы. Кроме того, Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для обслуживания текущих обязательств.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния экономической ситуации в России на деятельность и финансовое положение Группы. Будущие экономические условия могут отличаться от оценки руководства. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии. Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (здесь и далее – «МСФО»).

Принцип непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Способность Группы реализовывать свои активы, а также ее деятельность в будущем могут зависеть от существующей и будущей экономической ситуации в Российской Федерации. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Функциональная валюта и валюта представления. Индивидуальная финансовая отчетность компаний Группы составлена в валюте той страны, в которой компания осуществляет свою деятельность (в ее функциональной валюте). Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, а все значения, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, представлены в тысячах российских рублей, если прямо не указано иное.

Существенные допущения и источники неопределенности в оценках. В процессе применения учетной политики Группы, руководство применяет суждения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, раскрытия условных активов и обязательств, а также суммы доходов и расходов за отчетный период, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта, текущих и ожидаемых экономических и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

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

Существенные допущения и оценки

1. Признание отложенных налоговых активов

На каждую отчетную дату руководство Группы оценивает вероятность погашения отложенных налоговых активов, возникших в результате операционных убытков и от обесценения активов, в свете текущей экономической ситуации, особенно, когда на ожидаемой будущей прибыли негативно сказывается ситуация на рынке, в текущем периоде формируются убытки. При оценке отложенных налоговых активов руководство в первую очередь учитывает будущее восстановление существующих отложенных налоговых обязательств, а затем оценивает вероятность наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

2. Допущения, использованные при определении суммы резервов под ожидаемые кредитные убытки

Резерв под ожидаемые кредитные убытки создается исходя из оценки Группой платежеспособности конкретных покупателей и возмещаемой стоимости долга, равной текущей стоимости ожидаемых потоков денежных средств.

Если происходит ухудшение кредитоспособности какого-либо из крупных покупателей или фактические убытки от невыполнения обязательств должниками выше или ниже оценки Группы, фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

3. Сроки полезного использования основных средств

Оценка срока полезного использования основных средств производилась с применением профессионального суждения на основе имеющегося опыта в отношении аналогичных активов. Будущие экономические выгоды, связанные с этими активами, в основном, будут получены в результате их использования. Однако, другие факторы, такие как устаревание с технологической или коммерческой точки зрения, а также износ оборудования, часто приводят к уменьшению экономических выгод, связанных с этими активами. Руководство Группы оценивает оставшийся срок полезного использования основных средств исходя из текущего технического состояния активов и с учетом расчетного периода, в течение которого данные активы будут приносить Группе экономические выгоды. При этом во внимание принимаются следующие основные факторы: (а) ожидаемый срок использования активов; (б) ожидаемый физический износ оборудования, который зависит от эксплуатационных характеристик и регламента технического обслуживания; и (в) моральный износ оборудования с технологической и коммерческой точки зрения в результате изменения рыночных условий.

4. Признание выручки

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности объекта строительства, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры долевого участия являются фактически нерасторжимыми.

Раскрытие информации о справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или выплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

Для целей подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость рассчитывалась следующим образом:

- Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным и/или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.
- 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.

- Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств (за исключением облигационного займа) рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей рыночной процентной ставки, применяемой к аналогичным финансовым активам и обязательствам на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.
- Справедливая стоимость обязательств по облигационному займу определяется на основе биржевых котировок. Данная справедливая стоимость используется для целей раскрытия информации.

4. Принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Группы, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнесов

Сделки по объединению бизнесов учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Контроль представляет собой право определять финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Неконтролирующая доля участия признается в консолидированной финансовой отчетности по доле в чистых активах дочерней организации, приходящейся на неконтролирующую долю участия.

Дочерние организации

Дочерними являются организации, контролируемые Компанией непосредственно или через другие дочерние организации.

Компания контролирует дочернюю организацию, когда Компания 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 данной организации с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций признаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения.

Совместное предпринимательство

Совместное предпринимательство – это предпринимательская деятельность, которая контролируется совместно двумя или более сторонами.

Совместный контроль – предусмотренное договором разделение контроля над деятельностью, которое имеет место только когда принятие решений в отношении значимой деятельности требует единогласного согласия сторон, разделяющих контроль.

Совместные операции – это совместное предпринимательство, которое предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на активы и ответственности по обязательствам, связанным с деятельностью.

В отношении своей доли участия в совместных операциях участник совместных операций признает:

- свои активы, включая свою долю в совместных активах;
- свои обязательства, включая свою долю в совместных обязательствах;
- свою выручку от продажи доли в продукции, произведенной в результате совместных операций;

- свою долю выручки от продажи продукции совместных операций; и
- свои расходы, включая долю в совместно понесенных расходах.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Основные средства отражаются по исторической стоимости за вычетом амортизации и накопленных убытков от обесценения. Историческая стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением объектов основных средств. В случае если объект основных средств состоит из нескольких частей с разными сроками полезной службы, они учитываются как отдельные основные средства.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость актива или признаются как отдельный актив, только если существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие расходы на ремонт и обслуживание относятся на прибыли и убытки в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Амортизация рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств на протяжении предполагаемого срока полезной службы.

Начисление амортизации основных средств начинается с первого числа месяца готовности к эксплуатации и прекращается с первого числа месяца выбытия или с момента, когда актив может быть классифицирован в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, или прекращенная деятельность».

Сроки полезного использования активов пересматриваются на каждую отчетную дату, и, при необходимости, корректируются. Установленные сроки использования объектов основных средств представлены ниже:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Сооружения	5-30
Машины и оборудование	5-20
Транспортные средства	3-10
Системы кондиционирования	2-5
Оборудование общественного питания	2-10
Прочие объекты основных средств	2-20

Незавершенное строительство отражается в сумме всех фактически понесенных Группой затрат за период с начала строительства по отчетную дату. Начисление амортизации начинается с момента готовности объекта основных средств к эксплуатации.

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, то руководство проводит оценку возмещаемой стоимости основных средств. Балансовая стоимость актива немедленно списывается до возмещаемой стоимости в случае, если балансовая стоимость превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Прибыли и убытки от выбытия объектов определяются путем сравнения поступлений от выбытия с балансовой стоимостью и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам с учетом затрат по операции. После первоначального признания, инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, отражающей рыночные условия на отчетную дату.

Прочий доход или убыток, возникающий в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признается в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, с учетом соответствующего влияния налогов. Справедливая стоимость определяется на основе ежегодной оценки, проводимой независимым внешним аккредитованным оценщиком.

Признание объекта инвестиционной недвижимости должно быть прекращено при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в составе прибыли или убытка в периоде, в котором произошло списание или выбытие.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, в качестве предполагаемых фактических затрат на данный объект для последующего учета должна выступать его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, то Компания учитывает такое имущество в соответствии с положениями учетной политики, описанными в разделе «Основные средства» до даты изменения предназначения объекта.

Инвестиционная недвижимость в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся во владении Группы, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам. Инвестиционная недвижимость в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом для распределения стоимости в течение предполагаемых сроков полезного использования активов.

Сроки полезного использования анализируются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату. Учетная стоимость актива списывается немедленно до возмещаемой стоимости, если учетная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Обесценение активов. Текущая стоимость активов Группы, за исключением отложенных налоговых активов, запасов, прочих активов в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», пересматривается на каждую дату составления консолидированной финансовой отчетности для того, чтобы определить наличие признаков, указывающих на возможное обесценение активов. Если такие признаки существуют, Группа оценивает возмещаемую стоимость активов. Если невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, оценивается возмещаемая стоимость группы активов, генерирующей денежные потоки, к которой относится данный актив, и распределяется на активы, составляющие данную группу активов, на разумной и рациональной основе.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: чистой продажной цены актива и его ценности использования. Ценность использования рассчитывается как дисконтированная стоимость будущих денежных потоков от использования данного актива по ставке до налогообложения, отражающей текущую покупательную способность денег и риски, присущие данному активу.

Если возмещаемая стоимость актива ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по стоимости переоценки в соответствии с требованиями других стандартов МСФО. Убыток от обесценения переоцениваемого актива учитывается как уменьшение стоимости от переоценки в соответствии с другим применимым к этому активу стандартом МСФО.

Запасы включают объекты недвижимости для продажи, незавершенные объекты недвижимости для продажи и прочие запасы.

Запасы отражаются по наименьшей величине из себестоимости и чистой стоимости реализации. Себестоимость включает прямые затраты на материалы, и, где применимо, прямые затраты на оплату труда и те общие расходы, которые были понесены для приведения запасов в их текущее состояние и местоположение. Чистая стоимость реализации представляет собой оценочную цену реализации в ходе обычной деятельности за вычетом соответствующих переменных расходов на продажу.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется по методу средневзвешенной стоимости и включает расход на приобретение запасов, доставку к месту хранения и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом.

В случае выявления устаревших запасов, стоимость таких запасов списывается на расходы текущего периода, если их дальнейшее использование и реализация невозможны.

Финансовые инструменты

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.

Классификация финансовых активов и 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 долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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

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

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.* Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

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.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается 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.

Прекращение признания. Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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

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

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

Резерв ожидаемых кредитных убытков. В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа признает резерв под обесценение на основании ожидаемой суммы кредитного убытка, который может возникнуть в случае всех возможных дефолтов на протяжении всего срока инструмента.

Группа применяет упрощенный подход по МСФО (IFRS) 9 при оценке ожидаемого кредитного убытка и оценивает ожидаемый кредитный убыток на весь срок жизни дебиторской задолженности. Величина ожидаемых кредитных убытков основывается на историческом опыте Группы в отношении понесенных кредитных убытков и корректируется с учетом текущей и прогнозной информации в отношении способности покупателей к погашению дебиторской задолженности.

Затраты на финансирование. Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством квалифицируемого актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива. Такие затраты по займам капитализируются путем включения в стоимость актива при условии возможного получения Группой в будущем экономических выгод от данного актива и если при этом затраты могут быть надежно измерены.

Капитализация затрат по кредитам и займам начинается, когда:

- понесены затраты по активу и займу;

- начата деятельность, направленная на подготовку актива для его использования по назначению или продажи.

При получении заемных средств раньше, чем часть этих средств или все они будут использованы в качестве расходов на квалифицируемый актив, полученный инвестиционный доход по временному инвестированию этих заемных средств вычитается из суммы понесенных по займам капитализируемых затрат.

Капитализация затрат прекращается, когда актив практически готов для использования по назначению или продажи. Если активная деятельность по модификации объекта прерывается на период, превышающий 6 месяцев, капитализация приостанавливается. Когда сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как сооружение других частей продолжается, капитализация затрат по каждой части актива прекращается, когда по ней завершены практически все работы.

Обязательство на оплату неиспользованных отпусков. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков возникают у Группы на отчетную дату при наличии у работников неиспользованных отпусков, право на которые у них возникло на отчетную дату в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков рассчитываются по каждому работнику.

Расчет величины обязательства на оплату неиспользованных отпусков осуществляется исходя из среднего заработка каждого работника и количества календарных дней неиспользованного отпуска, право на которые имеет работник в соответствии с российским законодательством на последний день отчетного периода.

Базой для расчета обязательства перед каждым работником является:

- количество неиспользованных дней отпуска;
- средняя дневная ставка заработной платы работника;
- средняя процентная ставка, по которой в отчетном периоде были начислены страховые взносы.

Уставный капитал Компании определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов. Уставный капитал Компании составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Уставный капитал Компании сформирован денежными средствами и долями участия. Уставный капитал оплачен полностью.

Добавочный капитал представляет собой вклад участников Компании имущества и/или денежных средств, не приводящий к увеличению уставного капитала в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Выручка

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.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку, 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.

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

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры долевого участия являются фактически нерасторжимыми.

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.

Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

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. 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, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве.

Дополнительные затраты на заключение договора представляют собой комиссии, уплачиваемые третьим лицам за привлечение участников долевого строительства. Комиссии являются затратами, которые Группа не понесла бы, если бы договор долевого участия в строительстве не был заключен. Группа ожидает возмещения таких затрат за счет стоимости объекта недвижимости, приобретенного участником долевого строительства. Группа признает эти затраты в качестве актива, который амортизируется на систематической основе с использованием линейного метода в течение срока действия договора долевого участия.

Субсидирование процентных расходов покупателей. Субсидии, уплачиваемые Группой банкам в обмен на снижение процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставленным покупателям жилой недвижимости, классифицированы Группой как экономические стимулы, предоставляемые непосредственно покупателям, и учитываются в порядке, предусмотренном для учета возмещения, уплаченного или подлежащего уплате покупателю. Суммы уплаченных субсидий уменьшают цену сделки и, соответственно, величину выручки от продажи объектов жилой недвижимости. Уменьшение выручки признается на наиболее позднюю дату:

- дату признания выручки от продажи жилой недвижимости;
- дату уплаты или обещания уплатить возмещение.

В том случае, когда возмещение уплачивается до даты признания выручки, сумма уплаченного возмещения признается в качестве актива и представляется в отчете о финансовом положении в составе активов по договорам и дебиторской задолженности.

Резервы, условные активы и условные обязательства. Резервы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда:

- Группа имеет прямое обязательство (юридическое или иное) в результате прошлых событий;

- вероятно, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Вознаграждения работникам. Группа использует пенсионную программу с фиксированными взносами. Группа платит взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не несет дополнительных обязательств. Взносы признаются как расходы на вознаграждение персонала в том периоде, в котором возникает обязательство по их уплате. Взносы, уплаченные авансом, признаются в качестве актива в той степени, в которой есть возможность вернуть их денежными средствами или зачесть в счет будущих платежей. Группа не имеет других обязательств в отношении пенсий.

Налог на прибыль учитывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с действующим законодательством. Расходы по налогам в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период состоят из текущего налога и отложенного налога. Текущий налог рассчитывается исходя из ставки налога, действующей на отчетную дату, на основании налогооблагаемой прибыли за период. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется полностью на временные разницы, возникающие между налоговыми базами активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Если отложенный налог на прибыль возникает из первоначального признания актива или обязательства в операции, отличной от объединения бизнеса, которая на дату операции не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль или убыток, отложенный налог не начисляется. Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием ставки налога на прибыль (и налогового законодательства), действующей или преимущественно действующей на отчетную дату и которая, как ожидается, будет действовать, когда соответствующий отложенный налоговый актив используется или отложенное налоговое обязательство погасится.

Отложенные налоговые активы признаются в той степени, в которой вероятно, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, за счет которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается в том случае, если более нет вероятности того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, которая может быть использована для возмещения, полностью или частично, налогового актива.

Отложенный налог признается как расход или доход в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, кроме тех случаев, когда он относится к статьям, отражаемым непосредственно в статьях капитала; в таких случаях отложенный налог также отражается непосредственно в статьях капитала.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств допускается в том случае, если:

- законодательство разрешает зачет задолженности по налогу на прибыль и налогового требования;
- отложенное налоговое требование и отложенная задолженность по налогу на прибыль взыскиваются одним и тем же налоговым органом.

Проценты, штрафы и пени по уплате налога на прибыль не признаются расходами по налогу на прибыль и учитываются в качестве расходов.

Государственные субсидии признаются, если имеется обоснованная уверенность в том, что они будут получены и все связанные с ними условия будут выполнены. Если субсидия выдана с целью финансирования определенных расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна компенсировать. Если субсидия выдана с целью финансирования актива, то она признается в качестве дохода равными долями в течение ожидаемого срока полезного использования соответствующего актива.

В случаях, когда Группа получает субсидии в виде немонетарных активов, актив и субсидия учитываются по номинальной величине и отражаются в составе прибыли или убытка ежегодно равными частями в соответствии со структурой потребления выгод от базового актива в течение ожидаемого срока его полезного использования.

5. Новые стандарты и интерпретации

Группа применила все поправки к стандартам, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года.

Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты:

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – Продажа или передача активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия (дата будет определена Советом по МСФО);
- Поправки к МСФО (IAS) 21 – Ограничения конвертируемости валют (1 января 2025 года);
- Ежегодные усовершенствования МСФО (IFRS) (1 января 2026 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов (1 января 2026 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 - Договоры о возобновляемой энергии (1 января 2026 года);
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (1 января 2027 года);
- МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние организации: раскрытие информации» (1 января 2027 года).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

6. Приобретение и продажа дочерних организаций и неконтролирующих долей участия

Приобретение и создание дочерних организаций

- (i) В 2024 году Группа учредила дочерние компании ООО «УК Скороход Лофт» и ООО «ПГСК».
- (ii) В 2023 году Группа учредила дочернюю компанию ООО «Охта Групп Доходная недвижимость».
- (iii) Приобретение Okhta Investment in commercial enterprises & management Co. L.L.C.:

В 2023 году Группа приобрела долю участия в указанной организации в размере 95%. Данная сделка совершена со связанными сторонами. На дату приобретения справедливая стоимость чистых активов составила:

	На дату приобретения
Оборотные активы	43 086
Денежные средства и их эквиваленты	41 205
Дебиторская задолженность	443
Займы выданные и финансовые активы	1 438
Краткосрочные обязательства	39 997
Кредиты и займы	35 902
Кредиторская задолженность	4 095
Долгосрочные обязательства	3 575
Кредиты и займы	3 575
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	(486)
Доля Группы	(461)
Возмещение переданное	8 770
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	9 231

В связи с тем, что Okhta Investment in commercial enterprises & management Co. L.L.C. не отвечает определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделка по его приобретению классифицирована Группой как приобретение активов. Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов отнесено на финансовый результат Группы.

Продажа и ликвидация дочерних организаций

- (i) В 2024 году в рамках оптимизации организационной структуры Группа ликвидировала следующие дочерние организации:
 - ООО «Охта Групп – Ижора»;
 - ООО «Риконт»;
 - ООО «Александровский завод»
- (ii) Продажа дочерней компании ООО «М10»:

В 2024 году Группа завершила сделку по продаже 100% долей в дочерней организации ООО «М10». В связи с тем, что Группа классифицирует сделку по продаже ООО «М 10» как продажу актива, выручка от реализации долей участия в ООО «М 10» отражена в составе выручки от продажи недвижимости, а стоимость выбывших чистых активов в составе себестоимости недвижимости в финансовых результатах Группы.

(iii) Продажа дочерней компании ООО «Охта Групп Баку»:

В 2024 году Группа осуществила продажу дочерней организации ООО «Охта Групп Баку», что также привело к выбытию принадлежащей ООО «Охта Групп Баку» организации Okhta Investment in commercial enterprises & management Co. LLC. Превышение полученного возмещения над балансовой стоимостью реализованных чистых активов в сумме 144 530 тыс. руб. отнесено на финансовый результат Группы.

(iv) В 2023 году Группа в рамках оптимизации организационной структуры ликвидировала следующие дочерние предприятия:

- ООО «Рождественский квартал»;
- ООО «Евгеньевская 2».

(v) Продажа дочерней организации ООО «Омега»:

В 2023 году Группа осуществила продажу дочерней организации ООО «Омега», что также привело к выбытию принадлежащих ООО «Омега» организаций ООО «ПГСК» и ООО «Ручьи девелопмент». Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью выбывших чистых активов в сумме 58 063 тыс. руб. отнесено на финансовый результат Группы.

(vi) Продажа дочерней организации ООО «Загородная, 71»:

В 2023 году Группа осуществила продажу дочерней организации ООО «Загородная, 71». В связи с тем, что Группа классифицирует сделку по продаже ООО «Загородная, 71» как продажу актива, выручка от реализации долей участия в ООО «Загородная, 71» отражена в составе выручки от продажи недвижимости, а стоимость выбывших чистых активов в составе себестоимости недвижимости в финансовых результатах Группы.

Сделки с неконтролирующими участниками

(i) В мае 2024 года Группа совершила сделку по приобретению паев в ЗПИФК «ЛофтИнвест», что привело к увеличению доли Группы в капитале ООО «Лофт на Московском», а также его дочерней компании ООО «ТЭК Скоростной» на 2,4%. В результате данных сделок Группа получила прибыль в размере 17 128 тыс. руб., которая была отнесена на увеличение нераспределенной прибыли Группы.

(ii) В ноябре 2023 года Группа приобрела 40,005% долей участия в ООО «Охта Групп – Ижора». В результате совершения указанной сделки Группа получила убыток в размере 5 936 тыс. руб., который был отнесен на уменьшение нераспределенной прибыли Группы.

(iii) В течение 2023 года Группа совершила ряд сделок по приобретению паев в ЗПИФК «ЛофтИнвест», что привело к увеличению доли Группы в капитале в ООО «Лофт на Московском», а также ее дочерней компании ООО «ТЭК Скоростной» на 1,31%. В результате данных сделок Группа получила прибыль в размере 2 318 тыс. руб., которая была отнесена на увеличение нераспределенной прибыли Группы.

Продажа долей без потери контроля

В 2024 и 2023 годах Группа не осуществляла продажу долей без потери контроля.

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности

Нижне представлена информация о дочерних организациях, в которых имеются существенные неконтролирующие доли участия.

2024 год	ООО «Московская застава», ООО «Лифт на Московском», ООО «ТЭК Скорход»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Охта Групп - Евгеньевская»	ООО «УК Скорход Лофт»	ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Петергоф»	ООО «Твардовского 18»	ЗПИФН «Петербургский арендный № 1»	ООО «Охта Новоса-ратовка»	ООО «Охта Групп доходная недвижи-мость»	Итого
Оборотные активы	220 293	1 406 163	1 054	5	2 524 454	15 911	3 570	953 852	575 555	5 700 857
Внеоборотные активы	2 655 758	113 002	3 750	52	271 969	6 720	67 140	-	7 063	3 125 454
Краткосрочные обязательства	(131 702)	(298 914)	-	(112)	(617 199)	(57 681)	(1 584)	(122 022)	(9 806)	(1 239 020)
Долгосрочные обязательства	(990 597)	(782 577)	-	-	(1 862 968)	(5 430)	-	(295 392)	(40 669)	(3 977 633)
Чистые активы	1 753 752	437 674	4 804	(55)	316 256	(40 480)	69 126	536 438	532 143	3 609 658
Стоимость неконтролирующей доли	1 412 129	226 020	2 702	(41)	158 128	37 956	36 967	160 931	394 584	2 429 376
Выручка	384 489	1 006 371	-	-	207 749	-	8 638	4	500	1 607 751
Прибыль/(убыток)	61 175	190 647	(7 971)	(155)	173 463	(3 981)	6 404	72 815	121 875	614 272
Совокупный доход/(расход)	61 175	190 647	(7 971)	(155)	173 463	(3 981)	6 404	72 815	121 875	614 272
Прибыль/(убыток), относящаяся к неконтролирующей доле	50 487	91 511	(4 484)	(116)	86 731	(25 184)	3 425	21 844	90 370	314 584
Денежные средства, полученные от/(направленные на):										
операционную деятельность	234 817	(732 041)	274	5	(1 392 132)	(7 882)	6 321	(12 185)	(231 973)	(2 134 796)
инвестиционную деятельность	(380)	(131 778)	-	-	-	-	-	8 440	215 480	91 762
финансовую деятельность	(157 305)	875 631	(1 068 978)	-	1 040 526	7 080	(6 547)	(82 160)	13 700	621 947
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	77 132	11 812	(1 068 704)	5	(351 606)	(802)	(226)	(85 905)	(2 793)	(1 421 087)

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2023 год	ООО «Московская застава», ООО «Лифт на Московском», ООО «ТЭК Скорход»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «Специализированный застройщик ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Омега», ООО «ПГСК», ООО «Ручьи-Девелопмент»	ООО «Охта Групп - Евгеньевская», АО «Рождественский квартал», АО «Евгеньевская 2»	ООО «Охта Групп - Ижора», ООО «Проект Монтаж Строй», ООО «Загородная, 71»	ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Петергоф», ООО «Риконт»	ООО «Тардоского 18»	ЗПИФ «Петербургский арендный № 1» Okhta Investment in commercial enterprises & management	ООО «Охта Групп Новоса-ратовка»	ООО «Охта Групп доходная недвижи-мость»	Итого
Оборотные активы	72 325	782 848	247 462	1 115 970	442 573	1 500 169	19 010	322 366	1 014 814	197 633	5 715 170
Внеоборотные активы	2 914 043	117 486	1 205 060	26 954	232	5 195	4 075	298 505	-	172	4 571 722
Краткосрочные обязательства	(675 219)	(258 906)	(126 638)	(830 150)	(200)	(281 486)	(32 563)	(130 580)	(529 497)	(8 504)	(2 873 743)
Долгосрочные обязательства	(618 317)	(394 402)	(173 428)	-	-	(1 081 086)	(27 021)	(3 575)	(21 693)	(9 033)	(2 328 555)
Чистые активы	1 692 832	247 026	1 152 456	312 774	442 605	142 792	(36 499)	486 716	463 624	180 268	5 084 594
Стоимость неконтролирующей доли	1 403 764	134 509	-	175 936	88 477	71 397	63 140	57 915	139 087	133 668	2 267 893
Выручка	238 467	946 715	61 120	2 478 332	1 255 958	10 156	17 000	8 638	594 704	-	5 611 089
Прибыль/(убыток)	(28 024)	134 698	(1 483)	267 002	255 724	29 456	(6 517)	(45 055)	375 612	268	981 680
Совокупный доход/(расход)	(28 024)	134 698	(1 483)	267 002	255 724	29 456	(6 517)	(45 055)	375 612	268	981 680
Прибыль/(убыток), относящаяся к неконтролирующей доле	(23 603)	80 591	321	543 939	153 421	14 728	(26 959)	1 281	112 684	-	856 402
Денежные средства, полученные от/(направленные на):											
операционную деятельность	(40 300)	(236 011)	(106 757)	(72 049)	(462 540)	(549 877)	13 244	43 100	352 673	148 302	(910 215)
инвестиционную деятельность	188 973	96 038	230 102	23 901	(15 986)	(16 954)	(328)	(231 365)	2 057	(129 526)	146 912
финансовую деятельность	(174 203)	143 971	(108 679)	48 148	467 349	1 179 898	(12 373)	480 032	(199 143)	9 000	1 834 000
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(25 530)	3 998	14 666	-	(11 177)	613 067	543	291 767	155 587	27 776	1 070 697

8. Участие в совместных операциях

Учет совместных операций осуществляется в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» (Примечание 4 «Принципы учетной политики»).

(i) Участие ООО «Мегалит – Охта Групп»

Группа является участником совместного предпринимательства, осуществляемого ООО «Мегалит – Охта Групп», через участие в ООО «БРиз». По состоянию на отчетную дату ООО «БРиз» не вело операционную деятельность и в основном выполняло функцию субхолдинговой организации, основным активом которой являлась инвестиция в ООО «Мегалит – Охта Групп». В соответствии с положениями Устава ООО «БРиз» и соглашениями, достигнутыми с другим участником ООО «БРиз», все решения в отношении операционной и финансовой деятельности ООО «БРиз» требуют единогласного решения его участников. Принимая во внимание то обстоятельство, что все решения в отношении деятельности ООО «БРиз» непосредственно относились к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство рассматривает ООО «БРиз» как продолжение ООО «Мегалит – Охта Групп» и классифицировало свое участие в ООО «БРиз» как участие в совместной операции.

Совместное предпринимательство, осуществляемое ООО «Мегалит – Охта Групп», организовано с целью строительства жилого комплекса «Приморский квартал» (сайт в сети Интернет: <https://primkvartal.ru>), расположенного в г. Санкт-Петербурге. Реализация данного проекта имеет для бизнеса Группы стратегический характер. Расчетный срок реализации проекта составляет 6 лет. Проект включает в себя строительство отдельно стоящих жилых корпусов и прилегающих к ним объектов социальной инфраструктуры. Строительство и ввод в эксплуатацию каждого корпуса осуществляется в соответствии с утвержденным индивидуальным графиком.

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью владеет имуществом и самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам. В то же время, проанализировав все факты и обстоятельства, относящиеся к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство пришло к выводу о том, что по существу Группа имеет права на активы ООО «Мегалит – Охта Групп» и приняло на себя обязательства по урегулированию обязательств, существующих у ООО «Мегалит – Охта Групп». На основе проведенного анализа руководство классифицировало совместное предпринимательство в качестве совместной операции.

На отчетную дату фактическая доля участия Группы в ООО «Мегалит – Охта Групп» составляет 30,0% (2023 г.: 30,0%).

(ii) Участие ООО «ПГСК»

В 2024 году Группа создала дочернюю компанию ООО «ПГСК» (доля Группы составляет 100%) с целью участия в совместном предпринимательстве по управлению комплексом объектов недвижимости.

Собственником недвижимости является ЗПИФК «Ручьи Инвест» (далее - Фонд), находящийся под управлением управляющей компании ООО «УК «Свиньин и партнеры».

ООО «ПГСК» осуществляет полный спектр функций по управлению комплексом объектов недвижимости, включая администрирование арендных отношений с конечными арендаторами, и уплачивает Фонду 50% полученного дохода от сдачи имущества в субаренду.

Проанализировав заключенные соглашения, Группа приняла решение классифицировать их как совместные операции, в рамках которых Фонд вносит недвижимость, а ООО «ПГСК» – знания, опыт и ресурсы, необходимые для эффективного управления активами.

В консолидированной финансовой отчетности признана выручка от сдачи недвижимости в аренду в части, приходящейся на Группу (Примечание 11 «Выручка») и расходы, связанные с управлением комплексом объектов недвижимости (Примечание 12 «Себестоимость продаж»).

9. Оценка справедливой стоимости

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости представлено ниже:

	31.12.2024	Справедливая стоимость	
	Балансовая стоимость	Уровень 1	Уровень 3
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости			
Инвестиционная недвижимость	2 644 885		2 644 885
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается			
Активы по договорам долевого участия	774 948		774 948
Торговая дебиторская задолженность	264 470		264 470
Прочая финансовая дебиторская задолженность	627 440		627 440
Займы выданные	1 380 982		1 380 982
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 470 328		2 470 328
Кредиты и займы, за исключением облигаций	(4 506 154)		(4 506 154)
Биржевые облигации	(488 785)	(379 900)	
Проценты к уплате	(195 015)		(195 015)
Обязательства по аренде	(32 036)		(32 036)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(375 754)		(375 754)
	31.12.2023	Справедливая стоимость	
	Балансовая стоимость	Уровень 1	Уровень 3
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости			
Инвестиционная недвижимость	2 958 987		2 958 987
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается			
Активы по договорам долевого участия	3 017 893		3 017 893
Торговая дебиторская задолженность	209 116		209 116
Прочая финансовая дебиторская задолженность	381 423		381 423
Займы выданные	1 289 130		1 289 130
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 225 993		3 225 993
Кредиты и займы, за исключением облигаций	(6 233 585)		(6 233 585)
Биржевые облигации	(1 412 782)	(1 428 407)	
Проценты к уплате	(94 161)		(94 161)
Обязательства по аренде	(39 625)		(39 625)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(994 157)		(994 157)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств

Группа использовала следующие методы и суждения для определения справедливой стоимости каждого класса финансовых инструментов, по которым возможно оценить такую стоимость:

- *Дебиторская задолженность* – справедливая стоимость обоснованно считается равной балансовой стоимости, поскольку резерв ожидаемых кредитных убытков является обоснованной оценкой дисконта, необходимого для отражения влияния кредитного риска.
- *Кредиторская задолженность* – справедливая стоимость кредиторской задолженности оценена как равная балансовой стоимости.
- *Выданные и полученные кредиты и займы, за исключением облигаций* - справедливая стоимость выданных займов оценена как равная балансовой стоимости;
- *Облигационный заем* - справедливая стоимость облигационного займа определяется на основании биржевых котировок.

Справедливая стоимость нефинансовых активов

Инвестиционная недвижимость

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом с использованием следующих методов оценки:

- метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости);
- метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Описание использованных моделей оценки и основных исходных данных, использованных при оценке инвестиционной недвижимости:

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2024	2023
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д. 33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	32,1	26,9
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	37,8	34,1
	Доходный подход	Арендная плата за кв. м офисных помещений за месяц, тыс. руб.	1,9	1,8
		Арендная плата за кв. м торговых помещений за месяц, тыс. руб.	2,7	1,9
		Арендопригодная площадь, %	83%	79%
		Заполняемость, %	88%	88%
		Ставка капитализации	24,5%	17%

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной арендной платы и показателя роста арендной платы в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости недвижимости. Значительное увеличение (уменьшение) доли незанятых в долгосрочном периоде площадей и ставки дисконтирования, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости. Как правило, изменение в допущении, сделанном в отношении расчетной арендной платы, сопровождается однонаправленным изменением роста арендной платы в год и ставки дисконтирования, а также противоположным изменением доли незанятых в долгосрочном периоде площадей.

10. Сегментная отчетность

Группа определила сегмент в соответствии с критериями, установленными МСФО 8 «Операционные сегменты».

Все покупатели Группы находятся на территории Российской Федерации (в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск).

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;

- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

Руководство анализирует результаты операционной деятельности Группы на уровне ее консолидированных показателей в целом. В связи с этим у Группы, по мнению руководства, имеется только один отчетный сегмент – «Недвижимость».

Основным органом, принимающим операционные решения, является руководство Группы. Оценка результатов деятельности Группы и принятие решений о распределении ресурсов осуществляется по результатам анализа бюджетов доходов и расходов Группы.

Руководство оценивает деятельность операционного сегмента, используя показатели, содержащиеся в данной консолидированной финансовой отчетности: выручку, прибыль до налогообложения, активы и обязательства сегмента и прочую информацию.

В отношении деятельности сегмента и консолидированной финансовой отчетности применяется единая учетная политика.

11. Выручка

	2024	2023
Выручка, признаваемая в течение времени:		
От реализации недвижимости в жилых проектах по договорам долевого участия	1 687 355	2 620 426
Выручка, признаваемая в момент времени:		
От реализации недвижимости в жилых проектах по договорам купли-продажи	2 089 913	1 369 363
От реализации прочей недвижимости	1 310 366	4 424 541
От предоставления недвижимости в аренду	143 512	203 989
От оказания услуг, в т. ч.	131 013	135 417
эксплуатационные услуги	123 628	130 417
управление строительными проектами	7 385	5 000
Прочая выручка	9 672	698
Итого	5 371 831	8 754 434

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2024	2023
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на начало периода	3 017 893	1 726 993
Обязательства по договорам долевого участия на начало периода	-	-
Признанная выручка	1 687 355	2 620 426
Влияние компонента финансирования	-	-
Полученные денежные средства	(3 930 300)	(1 329 526)
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на конец периода	774 948	3 017 893
Обязательства по договорам долевого участия на конец периода	-	-

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 1 319 182 тыс. руб.

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО 15, и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

В 2023 и 2024 году Группа достигла соглашений с рядом банков о возмещении ими недополученных доходов при предоставлении ипотечным заемщикам кредитов по пониженной процентной ставке. Условием участия покупателя в программе является его соответствие требованиям ипотечной программы. Величина субсидируемой ставки составляет от 1% до 6,6% в зависимости от программы и выбора покупателя. Программа субсидирования процентных ставок пересматривается ежемесячно. В 2024 году Группа предоставила субсидий на общую сумму 5 158 тыс. руб. (2023 г.: 44 811 тыс. руб.), из которых 5 158 тыс. руб. (2023 г.: 33 223 тыс. руб.) уменьшили выручку от реализации жилой недвижимости, в 2024 году субсидии в составе активов по договорам и дебиторской задолженности не признавались (2023 г.: 11 588 тыс. руб.). В 2024 году было самортизировано 19 671 тыс. руб. (2023 г.: 12 288 тыс. руб.) ранее признанного актива по договорам и дебиторской задолженности.

12. Себестоимость продаж

	2024	2023
Стоимость подрядных работ по договорам долевого участия	2 264 944	1 405 958
Себестоимость недвижимости	1 299 792	3 635 550
Агентское вознаграждение	180 473	277 715
Расходы на персонал	129 389	106 840
Коммунальные услуги	114 024	124 170
Себестоимость земельных участков, реализованных по договорам долевого участия	100 961	147 498
Налоги	42 983	32 990
Техническое обслуживание	35 382	17 956
Консультационные и юридические услуги	32 057	109 121
Отчисления в Социальный фонд	19 270	15 805
Охрана	14 264	13 794
Материалы	7 783	3 267
Амортизация	7 552	5 403
Прочие	30 095	16 532
Итого	4 278 969	5 912 599

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

13. Прочие доходы

	2024	2023
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	280 469	62 656
Результат от операций с долями дочерних компаний и прочими ценными бумагами	124 122	-
Доход от признания обеспечительного платежа	98 000	-
Государственные субсидии	26 871	128 476
Списание кредиторской задолженности	14 643	1 627
Штрафы	4 267	5 178
Страховое возмещение	1 173	125
Прочие доходы	-	249
Итого	549 545	198 311

Государственные субсидии представляют собой компенсацию расходов по финансовым инструментам. Указанные субсидии являются субсидиями к доходу. Группа выполнила все условия, связанные с получением государственных субсидий.

14. Коммерческие расходы

	2024	2023
Маркетинг и реклама	28 499	38 973
Итого	28 499	38 973

15. Административные расходы

	2024	2023
Налоги	134 967	42 875
Расходы на персонал	88 607	79 966
Аудит, консалтинг	60 969	23 980
Отчисления в Социальный фонд	14 519	12 632
Амортизация	6 643	10 762
Услуги связи и ПО	4 485	2 898
Материалы	3 335	3 005
Командировки	1 049	674
Аренда	1 024	1 592
Техобслуживание и ремонт	443	525
Прочие	10 477	7 644
Итого	326 518	186 553

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

Рост расходов по налогам связан с ростом полученных дивидендов и соответствующим увеличением налога на дивиденды в 2024 году.

Вознаграждение аудитора за аудит настоящей консолидированной отчетности составил 3 350 тыс. руб.

16. Вознаграждения работникам

	2024	2023
Оплата труда персонала (включая резерв по неиспользованным отпускам и НДФЛ), в т. ч.	217 996	186 806
<i>в составе себестоимости</i>	<i>129 389</i>	<i>106 840</i>
<i>в составе административных расходов</i>	<i>88 607</i>	<i>79 966</i>
Затраты на пенсионное обеспечение	24 614	20 716
Затраты на социальное обеспечение	9 175	7 721
Итого	251 785	215 243

Затраты на пенсионное обеспечение и социальные отчисления представляют собой взносы в Социальный фонд России на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не имеет дополнительных обязательств.

В составе административных расходов отражены начисленные вознаграждения ключевому управленческому персоналу Группы, информация о которых представлена ниже:

	2024	2023
Заработная плата	11 800	12 635
Премии и бонусы	21 019	6 018
Затраты на пенсионное обеспечение	4 953	2 856
Затраты на социальное обеспечение	145	190
Итого	37 917	21 699

Данные расходы относятся к категории краткосрочных вознаграждений работникам. Иных компенсаций ключевому управленческому персоналу Группа не начисляла и не выплачивала.

17. Прочие расходы

	2024	2023
Убыток от реализации проектной документации	33 892	-
Убытки от обесценения нематериальных активов	31 996	31 996
Расходы на благотворительность	12 165	2 574
Изыскательские работы	6 562	5 086
Списание дебиторской задолженности	1 568	5 814
Убыток от выбытия основных средств	850	5 831

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	2024	2023
Пени и штрафы	146	3 002
Взносы в СРО	121	176
Убыток от операций с долями дочерних организаций	-	66 591
Прочее	-	1 114
Итого	87 300	122 184

18. Финансовые доходы

	2024	2023
Процентный доход	553 405	151 139
Курсовые разницы, нетто	132 001	169 583
Дивиденды полученные	190	20
Итого	685 596	320 742

19. Финансовые расходы

	2024	2023
Процентный расход по займам и кредитам полученным	381 583	425 141
Итого	381 583	425 141

20. Налог на прибыль

	2024	2023
Текущий налог на прибыль	(457 105)	(233 122)
Налог на сверхприбыль	-	(34 952)
Отложенный налог на прибыль	333 760	(78 372)
Пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставки	9 869	-
Расход по налогу на прибыль	(113 476)	(346 446)

Ниже представлена сверка расчетного и фактического возмещения/(расходов) по налогу на прибыль:

	2024	2023
Прибыль до налогообложения	1 504 103	2 588 037
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке (20%)	(300 821)	(517 607)
Невычитаемые расходы	(63 856)	(29 682)
Необлагаемые доходы	241 332	235 795
Налог на сверхприбыль	-	(34 952)
Пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставки	9 869	-
Расход по налогу на прибыль	(113 476)	(346 446)

Ниже приведены основные статьи, по которым возникли отложенные налоговые активы и обязательства, и их изменения в течение периода.

	31 декабря 2023 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Выбытие дочерних организаций	Пересчет в связи изменением ставки	31 декабря 2024 года
Инвестиционная недвижимость	(222 669)	13 507	2 600	(51 640)	(258 202)
Запасы	260 869	(191 738)	43 968	28 275	141 374
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(733 101)	453 482	(14 099)	(73 430)	(367 148)
Прочее	50 574	84 931	1 596	34 276	171 377
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	359 255	(26 422)	(43 277)	72 388	361 944
Итого	(285 072)	333 760	(9 212)	9 869	49 345

	31 декабря 2022 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобретение/ выбытие дочерних организаций	31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	(381 647)	37 464	121 514	(222 669)
Запасы	244 736	16 128	5	260 869
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(555 060)	(177 946)	(95)	(733 101)
Прочее	7 897	34 546	8 131	50 574
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	348 811	11 436	(992)	359 255
Итого	(335 263)	(78 372)	128 563	(285 072)

Отложенные налоговые активы и обязательства на конец 2024 года были рассчитаны по ставке налога на прибыль 25%, введенной с 1 января 2025 года (2023 г.: 20%).

21. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2024	31.12.2023
Денежные средства на счетах в банках	48 185	1 558 872
Аккредитивы	296 148	614 262
Отзывные депозиты	2 125 995	1 052 859
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 470 328	3 225 993

Денежные средства на депозитных счетах обычно размещаются на срок от 1 до 60 дней.

Процентные ставки по размещенным депозитам составили от 13,80% до 23,50% годовых (2023 г.: от 5,17% до 15,09%).

Группа не имеет денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о рейтингах банков представлена в Примечании 32 «Управление рисками и капиталом».

22. Активы по договорам и дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность:

	31.12.2024	31.12.2023
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	-	128 400
Задолженность по договорам уступки	96 814	96 814
Проценты по договорам займа	65 237	-
Итого финансовая дебиторская задолженность	162 051	225 214

Краткосрочные активы по договорам и дебиторская задолженность:

	31.12.2024	31.12.2023
Активы по договорам долевого участия	774 948	3 017 893
Торговая дебиторская задолженность	264 470	209 116
Проценты по договорам займа	169 572	95 509
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	128 400	-
Задолженность по договорам уступки	103 375	4 534
Прочая дебиторская задолженность	64 043	56 166
Итого финансовая дебиторская задолженность	1 504 808	3 383 218
Авансы поставщикам и подрядчикам	36 779	103 875
НДС к возмещению	41 069	28 203
Расчеты по прочим налогам	4 025	7 648
Итого нефинансовая дебиторская задолженность	81 873	139 726
Итого дебиторская задолженность	1 586 681	3 522 944

В составе строки «Активы по договорам долевого участия» представлены активы по договорам долевого участия, относящиеся к понесенным расходам на их заключение. Ниже приведены сведения о движении активов по договорам долевого участия:

	2024	2023
Остаток на начало периода	76 394	85 250
Признание актива	18 930	164 602
Амортизация актива	(95 324)	(173 458)
Остаток на конец периода	-	76 394

Информация о справедливой стоимости финансовой дебиторской задолженности представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Финансовая дебиторская задолженность номинирована в рублях Российской Федерации.

23. Займы выданные

	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные выданные займы	583 953	667 269
Долгосрочные выданные займы	797 030	621 862
Итого	1 380 983	1 289 131

Выданные Группой займы являются необеспеченными.

Ставки по краткосрочным выданным займам составили от 8% до 21% годовых (2023 г.: от 3% до 13,5% годовых).

Ставки по долгосрочным выданным займам составили от 0,5% до 10% годовых (2023 г.: от 2% до 10,7% годовых).

Информация о справедливой стоимости выданных займов представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Сроки погашения долгосрочных выданных займов представлены ниже:

	31.12.2024	31.12.2023
к погашению в период от 1 до 3 лет	797 030	390 320
к погашению в период от 4 лет	-	231 542
Итого	797 030	621 862

24. Запасы

	31.12.2024	31.12.2023
Недвижимость в процессе строительства для продажи	4 350 309	4 609 106
Недвижимость для продажи	1 178 882	771 822
Прочие запасы	7 213	8 450
Итого запасы	5 536 404	5 389 378
Обесценение запасов	(7 593)	(29 718)
Итого запасы за вычетом обесценения	5 528 811	5 359 660

В составе недвижимости в процессе строительства для продажи по состоянию на 31 декабря 2024 года отражены активы в форме права пользования земельным участком в сумме 13 283 тыс. руб. (2023 г.: 12 919 тыс. руб.).

Недвижимость в процессе строительства для продажи представляет собой затраты, понесенные в процессе строительства объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет кредитов и займов (Примечание 28 «Кредиты и займы полученные») и собственных средств застройщика.

Недвижимость в процессе строительства для продажи в сумме 3 895 428 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 2 778 130 тыс. руб.).

Недвижимость для продажи в основном представлена жилой недвижимостью, расположенной в жилых домах, введенных в эксплуатацию, а также местами в автопаркинге.

В 2024 и 2023 году не было капитализации значительного компонента финансирования, относящегося к договорам долевого участия, в стоимость незавершенного строительства.

По состоянию на 31 декабря 2024 года запасы стоимостью 3 540 490 тыс. руб. (2023 г.: 4 010 259 тыс. руб.) предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На 31 декабря 2024 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости готовой продукции над стоимостью возможной продажи в размере 7 593 тыс. руб. (2023 г.: 29 718 тыс. руб.). Превышение балансовой стоимости запасов над их чистой ценой реализации признано в составе себестоимости продаж.

Чистая цена реализации была рассчитана с использованием следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтракованной 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.

25. Инвестиционная недвижимость

	2024	2023
Остаток на начало года	2 958 987	4 464 175
Поступления	35 837	24 751
Выбытия	(180 697)	(471 411)
Выбытие при продаже бизнеса	(22 606)	(1 121 184)
Переоценка	280 469	62 656
Перевод в запасы	(427 105)	-
Остаток на конец года	<u>2 644 885</u>	<u>2 958 987</u>

Ниже представлена информация о доходах от аренды и расходах по содержанию инвестиционной недвижимости:

	2024	2023
Доход от аренды инвестиционной недвижимости	143 512	203 989
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	(141 156)	(179 758)
Прибыль от инвестиционной недвижимости	<u>2 356</u>	<u>24 321</u>

Прямые операционные расходы, связанные с содержанием инвестиционной недвижимости, включены в состав себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 года инвестиционная недвижимость стоимостью 2 630 500 тыс. руб. (2023 г.: 2 888 500 тыс. руб.) предоставлена в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

Группа не имеет договорных обязательств по приобретению, сооружению или совершенствованию инвестиционной недвижимости, ее ремонту, техническому обслуживанию или благоустройству.

Группа определила, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования инвестиционной недвижимости является ее текущий способ использования. Однако с целью реализации инвестиционного потенциала, предполагается ремонт части инвестиционной собственности для повышения ее качества и последующая сдача в аренду по более высоким ставкам (в сравнении с текущими).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом. Информация об уровнях иерархии справедливой стоимости и подходах к оценке приведена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

26. Основные средства

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость								
Остаток на 31 декабря 2023 года	25 556	113 108	39 915	23 320	14 645	13 869	3 241	233 654
Поступления	52	1 413	7 347	3 806	8 360	12 630	14 693	48 301
Выбытия	-	(3 229)	(1 390)	(519)	-	(85)	-	(5 223)
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	(2 669)	(297)	-	-	-	(2 966)
Перевод из запасов	-	2 271	-	-	-	-	-	2 271
Остаток на 31 декабря 2024 года	25 608	113 563	43 203	26 310	23 005	26 414	17 934	276 037
Амортизация и убытки от обесценения								
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	(10 143)	(18 584)	(16 926)	(10 623)	(8 753)	-	(65 029)
Начисленная амортизация	-	(4 836)	(2 201)	(1 849)	(3 190)	(2 805)	-	(14 881)
Выбытия	-	2 801	968	519	-	85	-	4 373
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	742	54	-	-	-	796
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	(12 178)	(19 075)	(18 202)	(13 813)	(11 473)	-	(74 741)
Чистая балансовая стоимость								
На 31 декабря 2023 года	25 556	102 965	21 331	6 394	4 022	5 116	3 241	168 625
На 31 декабря 2024 года	25 608	101 385	24 128	8 108	9 192	14 941	17 934	201 296

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Первоначальная стоимость	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Остаток на 31 декабря 2022 года	25 556	103 489	51 110	30 977	21 030	16 909	22 046	271 117
Поступления	-	9 619	342	630	-	179	2 316	13 086
Выбытия	-	-	(4 567)	(248)	(4 785)	(759)	(1 475)	(11 834)
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	(6 970)	(8 039)	(1 600)	(2 460)	(19 646)	(38 715)
Остаток на 31 декабря 2023 года	25 556	113 108	39 915	23 320	14 645	13 869	3 241	233 654
Амортизация и убытки от обесценения								
Остаток на 31 декабря 2022 года	-	(5 250)	(22 878)	(23 029)	(9 552)	(9 969)	-	(70 678)
Начисленная амортизация	-	(4 893)	(2 373)	(1 540)	(5 894)	(1 687)	-	(16 387)
Выбытия	-	-	1 803	208	3 233	759	-	6 003
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	4 864	7 435	1 590	2 144	-	16 033
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	(10 143)	(18 584)	(16 926)	(10 623)	(8 753)	-	(65 029)
Чистая балансовая стоимость								
На 31 декабря 2022 года	25 556	98 239	28 232	7 948	11 478	6 939	22 046	200 438
На 31 декабря 2023 года	25 556	102 965	21 331	6 394	4 022	5 116	3 241	168 625

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года отражены активы в форме права пользования зданиями и помещениями, балансовая стоимость которых составляет 22 599 тыс. руб. (2023 г.: 26 979 тыс. руб.).

Первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств, которые все еще находятся в эксплуатации, составляет 12 719 тыс. руб. (2023 г.: 13 501 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года основные средства балансовой стоимостью 21 614 тыс. руб. предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов (2023 г.: 19 998 тыс. руб.).

27. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены:

- право аренды земельного участка в сумме 95 989 тыс. руб. (2023 г.: 127 985 тыс. руб.);
- прочие нематериальные активы общей стоимостью 3 702 тыс. руб. (2023 г.: 1 713 тыс. руб.).

В 2021 году Группа установила контроль над ООО «Твардовского 18», которое является арендатором земельного участка по договору, заключенному с департаментом городского имущества г. Москвы, действующему до 23 августа 2065 года. Наличие указанного договора аренды обеспечивает Группе возможность реализовать инвестиционный проект по строительству объектов жилой недвижимости. Стоимость права аренды определена как превышение суммы переданного предыдущему участнику ООО «Твардовского 18» возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов ООО «Твардовского 18». В связи с тем, что сделка по приобретению контроля над ООО «Твардовского 18» классифицирована руководством как приобретение активов, а не бизнеса, указанное превышение признано в консолидированной финансовой отчетности в качестве нематериального актива, срок полезного использования которого равен ожидаемому сроку реализации инвестиционного проекта (60 месяцев). Поскольку экономические выгоды, заключенные в праве аренды, будут потреблены Группой в полном объеме в процессе реализации инвестиционного проекта, то амортизация данного актива подлежит отнесению на затраты проекта. В связи с тем, что на отчетную дату Группа не начала реализацию проекта, то и амортизация права аренды не началась.

В связи с задержкой в реализации проекта, Группа признала обесценение указанного нематериального актива в сумме 31 996 тыс. руб. (2023 г.: 31 996 тыс. руб.) до величины суммы вероятной реализации долей ООО «Твардовского 18» в текущем состоянии на 31 декабря 2024 года.

28. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы:

	31.12.2024	31.12.2023
Обеспеченные банковские кредиты	3 615 085	4 685 563
Биржевые облигации	488 785	488 785
Необеспеченные займы	83 123	458 722
Итого	4 186 993	5 633 070

Ставки по долгосрочным полученным кредитам и займам составили от 0,01% до 24,46% годовых (2023 г.: от 0,01% до 17% годовых).

В 2024 году Группа погасила биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П02 на общую сумму 943 746 тыс. руб.

В 2023 году Группа погасила биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П01 на общую сумму 300 000 тыс. руб.

В 2023 году в рамках утвержденной программы облигаций Группа завершила размещение на Московской бирже собственных биржевых облигаций третьего выпуска со следующими основными параметрами:

- биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П03, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001P-02E от 19.11.2020, регистрационный номер выпуска – 4B02-03-00551-R-001P от 09.10.2023;
- количество фактически размещенных биржевых облигаций серии БО-П03 – 500 000 штук;
- номинал – 1 000 руб. за 1 (Одну) штуку;
- срок погашения – 1 092 календарных дня с даты размещения;
- биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов;
- длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день;
- ставка по биржевым облигациям составляет 17% годовых в каждый купонный период первого года обращения, 16% годовых – во второй год, 14% годовых в третий год.

Краткосрочные кредиты и займы:

	31.12.2024	31.12.2023
Текущая часть обеспеченных долгосрочных кредитов	40 178	544 800
Краткосрочные кредиты	283 200	250 000
Биржевые облигации	-	923 997
Необеспеченные займы	484 568	294 500
Проценты к уплате	195 015	94 161
Итого	1 002 961	2 107 458

Ставки по краткосрочным полученным кредитам и займам составили от 0,01% до 18% годовых (2023 г.: от 0,01% до 14,2% годовых).

Полученные кредиты и займы частично обеспечены инвестиционной недвижимостью, основными средствами и запасами, переданными в залог (Примечание 26 «Основные средства», 25 «Инвестиционная недвижимость», 24 «Запасы»). На 31 декабря 2024 года в залог переданы доли организаций ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход», ООО «Охта Групп – Новосаратовка», ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф», ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Доходная Недвижимость» (на 31 декабря 2023 года – доли организаций ООО «БРИЗ», ООО «Мегалит – Охта Групп», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход», ООО «Охта Групп – Новосаратовка», ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп – Ижора»).

Привлеченные Группой кредиты носят целевой характер и предназначены исключительно для финансирования девелоперских проектов, реализуемых Группой. Условия кредитных договоров, заключенных с различными банками, налагают на Группу обязанности финансового и нефинансового характера, включая поддержание ряда финансовых показателей на установленных уровнях значений. Невыполнение Группой указанных обязанностей дает банкам право объявить, что кредиты подлежат возврату либо немедленно, либо по требованию. По состоянию на отчетную дату Группа выполнила все установленные требования в полном объеме.

Информация о справедливой стоимости кредитов и займов представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	31.12.2023				31.12.2024			
	Денежные потоки от финансовой деятельности				Неденежные изменения			
	Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Прочие изменения		
Кредиты полученные	5 480 363	2 524 479	(4 066 379)	-	-	-	3 938 463	
Биржевые облигации	1 412 782	-	(943 746)	-	-	19 749	488 785	
Займы полученные	753 222	564 813	(707 366)	-	(180 072)	137 094	567 691	
Проценты по кредитам и займам	94 161	-	(491 063)	381 583	212 043	(1 709)	195 015	
Итого	7 740 528	3 089 292	(6 208 554)	381 583	212 043	(181 781)	5 189 954	

	31.12.2022				31.12.2023			
	Денежные потоки от финансовой деятельности				Неденежные изменения			
	Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Прочие изменения		
Кредиты полученные	5 281 119	3 239 828	(2 959 974)	-	(80 925)	315	5 480 363	
Биржевые облигации	1 212 005	500 000	(299 223)	-	-	-	1 412 782	
Займы полученные	791 590	396 300	(454 394)	-	39 477	(19 751)	753 222	
Долгосрочные векселя	16 490	-	(16 490)	-	-	-	-	
Проценты по кредитам и займам	80 179	-	(602 181)	425 141	153 417	37 605	94 161	
Итого	7 381 383	4 136 128	(4 332 262)	425 141	(41 448)	18 169	7 740 528	

29. Кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2024	31.12.2023
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	-	151 084
Обязательства по договорам аренды	32 036	39 625
Итого финансовая кредиторская задолженность	32 036	190 709

Краткосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2024	31.12.2023
Торговая кредиторская задолженность	188 655	314 176
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	151 084	-
НДС к уплате	5 885	44 175
Прочие налоги к уплате	19 339	14 227
Задолженность перед неконтролирующими участниками по распределению части уставного капитала дочерней организации	-	449 994
Прочая кредиторская задолженность	10 791	20 500
Итого финансовая кредиторская задолженность	375 754	843 072
Авансы полученные	230 385	522 705
Итого нефинансовая кредиторская задолженность	230 385	522 705
Итого кредиторская задолженность	606 139	1 365 777

По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность перед неконтролирующей долей участия по распределению части уставного капитала представляет собой обязательство по выплате средств вследствие принятого участниками ООО «Охта Групп – Евгеньевская» решения об уменьшении уставного капитала.

Группа применяет политику гарантийного удержания в размере до 5% стоимости работ, выполненных подрядными организациями при строительстве объектов недвижимости, на случай выявления скрытых дефектов при эксплуатации недвижимости в течение 2 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию. По оценкам руководства величина расходов на исполнение гарантийных обязательств Группы перед покупателями недвижимости не превысит сумму гарантийного удержания. В этой связи, Группа отдельно не признает в отчетности резерв на урегулирование гарантийных обязательств.

Информация о справедливой стоимости финансовой кредиторской задолженности представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

30. Резервы

Группа формирует резерв на строительство социальной инфраструктуры в рамках проекта «Приморский квартал».

Движение резерва представлено в таблице ниже:

	2024	2023
Резерв на начало года	321 207	-
Создание резерва	516 753	321 207
Использование резерва	(147 819)	-
Резерв на конец года	690 141	321 207

31. Капитал

Уставный капитал Компании разделен на доли, принадлежащие ее участникам. Доли предоставляют участникам Компании равные права, предусмотренные Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Компании.

Уставом Компании предусмотрена возможность выхода участника из Компании путем отчуждения своей доли Компании, а Компания обязана выплатить участнику действительную стоимость его доли в уставном капитале Компании, величина которой определяется в соответствии с Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью». На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности руководство Компании не обладает информацией о подаче участниками заявлений о выходе из Компании.

Добавочный капитал представляет собой дополнительный имущественный вклад участников в капитал материнской компании.

Прочие резервы включают:

- Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют отчетности компаний, чья функциональная валюта отличается от валюты представления Группы – ООО «Охта Групп Баку», Okhta Investment in commercial enterprises & management Co. L.L.C. и ТОО «Охта КЗ». Сумма признанного в 2024 году резерва составила 283 тыс. руб. (2023 г.: 1 396 тыс. руб.);
- Прочие резервы в сумме 6 231 тыс. руб. (2023 г.: 6 231 тыс. руб.).

В 2024 году Группа распределила дивиденды в сумме 735 511 тыс. руб. (2023 г.: 784 713 тыс. руб.).

32. Управление рисками и капиталом

Финансовые риски

В связи с использованием финансовых инструментов Группа подвержена кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Данное примечание представляет информацию о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, цели Группы, ее политику и процессы оценки и управления рисками.

Участники материнской компании несут полную ответственность за разработку и внедрение принципов управления рисками Группы и контроль за их исполнением.

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.

Кредитный риск Группы связан с вероятностью обесценения активов, которое будет иметь место, если контрагенты не смогут выполнить свои обязательства по сделкам с финансовыми инструментами.

Хотя собираемость дебиторской задолженности подвержена влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что риск обесценения торговой дебиторской задолженности в сумме, превышающей величину резерва ожидаемых кредитных убытков, является незначительным.

В отношении продажи недвижимости 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. При реализации помещений по договорам купли-продажи Группа применяет залог недвижимости до получения полной оплаты.

Примерно 45% (2023 г.: 57%) торговой дебиторской задолженности приходится на задолженность одного покупателя. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как покупатели Группы находятся в Российской Федерации в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск.

Процесс управления рисками осуществляется посредством реализации выработанного алгоритма по работе с дебиторской задолженностью. Контрагенты анализируются на благонадежность посредством анализа уставных и юридических документов, анализа портфолио выполненных работ, истории исполнения заказов на открытых торгах и госзакупках, проведения многоэтапных тендеров, запроса рейтинга контрагентов в системе «Контур Экстерн». Ответственные лица Группы осуществляют ежедневный и/или еженедельный контроль за состоянием расчетов с покупателями и прочими дебиторами. При обнаружении фактов просрочки погашения задолженности применяется комплекс мер, призванных погасить данную задолженность. Среди них – получение гарантийных писем от контрагентов, взыскание пеней и штрафов за просрочку, приостановка обслуживания до момента погашения задолженности, судебные разбирательства, применение административных обеспечительных мер.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов:

	31.12.2024	31.12.2023
Активы по договорам долевого участия	774 948	3 017 893
Торговая дебиторская задолженность	264 470	209 116
Прочая финансовая дебиторская задолженность	627 441	381 423
Займы выданные	1 380 983	1 289 130
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 470 328	3 225 993
	5 518 170	8 123 556

Ниже приводится анализ торговой дебиторской задолженности по кредитному качеству:

	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Непросроченная	264 470	-	209 116	-
Просроченная 31-120 дней	2 484	(2 484)	3 548	(3 548)
	266 954	(2 484)	212 664	(3 548)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Сальдо на 1 января	(3 548)	(4 494)
Движение за период	1 064	945
Сальдо на 31 декабря	(2 484)	(3 548)

Наиболее существенные остатки денежных средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации (Банке ВТБ (ПАО), ПАО «Сбербанк»), а также ПАО «Банк Санкт-Петербург», ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» и АО «Банк ДОМ.РФ».

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства в момент наступления срока их погашения.

Подход руководства Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, 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 неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Контролировать риск нехватки денежных средств позволяет планирование текущей ликвидности. Управление денежными потоками и формирование платежного календаря осуществляется на основе бюджетов доходов, расходов и денежных потоков, утвержденных на отчетный период.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств Группы приведена в таблице ниже:

31.12.2024	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	5 189 954	6 396 791	1 165 651	2 449 862	2 719 742	61 536
Торговая кредиторская задолженность	188 655	188 655	188 655	-	-	-
Обязательства по договорам аренды	32 036	38 375	7 414	8 636	22 325	-
Прочая финансовая кредиторская задолженность	187 099	187 099	187 099	-	-	-
	<u>5 597 744</u>	<u>6 810 920</u>	<u>1 548 819</u>	<u>2 458 498</u>	<u>2 742 067</u>	<u>61 536</u>

31.12.2023	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	7 740 528	8 408 716	2 541 055	4 141 584	1 726 077	-
Торговая кредиторская задолженность	314 176	314 176	314 176	-	-	-
Обязательства по договорам аренды	39 625	49 023	16 367	7 222	19 945	5 489
Прочая финансовая кредиторская задолженность	679 980	679 980	528 896	151 084	-	-
	<u>8 774 309</u>	<u>9 451 895</u>	<u>3 400 494</u>	<u>4 299 890</u>	<u>1 746 022</u>	<u>5 489</u>

Основные операции Группа проводит на территории Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в связи с чем введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Группы.

Денежные средства на эскроу счетах по состоянию на конец 2024 года составили 1 709 195 тыс. руб., неиспользованный лимит кредитных линий – 7 199 182 тыс. руб.

Во всех проектах жилищного строительства Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Объект строительства с высокой степенью готовности, по которому раскрытие эскроу счетов ожидается в 2025 году, по большей части распродан. При этом средства на эскроу счетах данного объекта на отчетную дату приблизительно равны задолженности по проектному кредиту. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов планируется в 2026 году или позже. Таким образом, временное снижение спроса на рынке жилой недвижимости не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2025 году.

Учитывая данные обстоятельства, Группа полагает, что сможет исполнять все свои финансовые обязательства в установленные сроки.

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.

Валютный риск. Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональными валютами компаний Группы являются, в первую очередь, российские рубли, но также евро, доллары США, дирхамы ОАЭ, азербайджанские манаты и казахстанские тенге. Указанные операции выражены в основном в евро, в долларах США.

Как правило, займы выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются денежные потоки соответствующими операциями Группы, в основном, в российских рублях, но также и в долларах США. Помимо этого, проценты по займам выражены в валюте соответствующего займа. Таким образом достигается экономическое хеджирование без необходимости заключения договоров по производным инструментам.

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	31 декабря 2024 г.				31 декабря 2023 г.				
	Доллары США	Евро	Азербайджанские манаты	Казахстанские тенге	Доллары США	Евро	Дирхамы ОАЭ	Азербайджанские манаты	Казахстанские тенге
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	79 988	589	35 528	18	436 611	747	691	140 583	38
Дебиторская задолженность	57 335	-	-	127	-	-	23 784	1 119	57
Выданные займы	657 852	-	-	-	-	-	231 365	-	-
Итого активы	795 175	589	35 528	145	436 611	747	255 840	141 702	95
Обязательства									
Кредиторская задолженность	-	-	-	19	-	-	6 205	2 009	12
Кредиты и займы	-	-	-	-	6 004	-	6 702	-	-
Итого обязательства	-	-	-	19	6 004	-	12 907	2 009	12
Итого чистая позиция	795 175	589	35 528	126	430 607	747	242 933	139 693	83
Влияние на прибыль до налогообложения									
Укрепление других валют по отношению к российскому рублю	79 517	59	3 553	13	43 061	75	24 293	13 969	8
Ослабление других валют по отношению к российскому рублю	(79 517)	(59)	(3 553)	(13)	(43 061)	(75)	(24 293)	(13 969)	(8)

Анализ чувствительности. Обоснованно возможное изменение обменного курса рубля, как показано выше, по отношению к остальным валютам на 10 процентных пунктов по состоянию на 31 декабря повлияло бы на оценку финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте, и величину прибыли или убытка на указанные выше суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности, ставки процента, остаются неизменными, и любое влияние прогнозной выручки и закупок не принималось во внимание.

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что изменения в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат Группы. Финансовые активы и обязательства Группы в основном имеют фиксированную ставку процента, процентный риск Группы в краткосрочном периоде ограничен. В то же время отдельные кредитные договоры, заключенные с банками, предусматривают возможность повышения банками процентной ставки в одностороннем порядке в связи с ухудшением экономической ситуации в России.

Ценовой риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных цен (кроме изменений, приводящих к процентному или валютному рискам) вне зависимости от того, вызваны ли эти изменения факторами, которые уникальны для конкретного финансового инструмента или его эмитента, или факторами, оказывающими влияние на все схожие финансовые инструменты, обращающиеся на рынке. В связи с тем, что Группа не имеет финансовых инструментов, справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по которым зависит от изменения рыночных цен, то она не подвержена влиянию ценового риска в краткосрочном периоде.

Операционный риск

Риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанных 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 Группы. 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;
- 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 Группы.

Управление капиталом

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.

33. Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в процессе ведения своей деятельности, могут поступать иски, обусловленные разными обстоятельствами. Исходя из собственной оценки, а также мнения внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что не завершенные на отчетную дату судебные разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам в будущем.

Вопросы охраны окружающей среды. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной точностью, хотя и могут оказаться значительными. Группа предпринимает все надлежащие меры и действия для соблюдения действующего природоохранного законодательства.

Налоговое законодательство России, в которой Группа ведет свою деятельность. Группа ведет деятельность на территории России. Налоговая система России является достаточно новой и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое достаточно часто имеет обратную силу, содержит нечетко сформулированные положения, противоречиво, и может быть неоднозначно интерпретировано. Очень часто различные налоговые органы имеют различные точки зрения на интерпретацию отдельных норм налогового законодательства. Руководство считает, что учло все налоговые обязательства, базируясь на своих наилучших оценках и интерпретациях налогового законодательства.

34. Связанные стороны

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	57	7 333	(7 175)	-	215
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(71 090)	(144 022)	193 494	13 608	(8 010)
Займы выданные	68 401	376 000	(164 900)	688 852	968 353
Займы полученные	(90 650)	-	90 650	-	-
Проценты к получению	3 313	7 191	(7 219)	64 163	67 448
Проценты к уплате	(10 771)	(2 719)	13 490	-	-
Итого	(100 740)	243 783	118 340	766 623	1 028 006

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2022 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2023 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	285	5 133	(5 361)	-	57
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(40 671)	(218 455)	188 036	-	(71 090)
Займы выданные	61 284	357 349	(211 100)	(139 132)	68 401
Займы полученные	(142 184)	(102 000)	153 534	-	(90 650)
Проценты к получению	34 516	5 984	(1 044)	(36 143)	3 313
Проценты к уплате	(14 554)	(6 009)	9 792	-	(10 771)
Итого	(101 324)	42 002	133 857	(175 275)	(100 740)

Участники	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	(7 190)	-	-	7 190	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(1)	-	1	-	-
Займы выданные	707 840	200 800	(431 120)	(177 520)	300 000
Займы полученные	(23 566)	(14 800)	-	3 575	(34 791)
Проценты к получению	6 463	59 595	(32 873)	(30)	33 155
Проценты к уплате	(3 364)	(1 144)	-	-	(4 508)
Прочие операции	-	196 443	(112 832)	-	83 611
Итого	680 182	440 894	(576 824)	(166 785)	377 467

Участники	Остаток на 31 декабря 2022 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2023 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	(14)	(7 190)	-	14	(7 190)
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	-	(39 017)	19 016	20 000	(1)
Займы выданные	-	957 737	(119 397)	(130 500)	707 840
Займы полученные	(38 700)	-	38 700	(23 566)	(23 566)
Проценты к получению	-	7 940	(1 085)	(392)	6 463
Проценты к уплате	(79)	(222)	84	(3 147)	(3 364)
Прочие операции	-	-	-	-	-
Итого	(38 793)	919 248	(62 682)	(137 591)	680 182

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	-	1 188
Итого	(332)	-	-	-	(332)

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2022 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2023 года
		Начислено	Оплачено		
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	-	1 188
Итого	(332)	-	-	-	(332)

Информация о вознаграждении ключевого управленческого персонала раскрыта в Примечании 15 «Административные расходы».

Информация о начисленных дивидендах участникам раскрыта в Примечании 31 «Капитал».

35. События после отчетной даты

В 2025 году произошли следующие события, подлежащие раскрытию:

Группа распределила дивиденды в сумме 137 200 тыс. руб.