

**ООО «Элит Строй»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2025 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (Организация) (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, 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» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также 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.

Выручка по договорам с покупателями, признаваемая в течение времени

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, которая определяется с использованием метода ресурсов и рассчитывается по доле фактически понесенных расходов на строительство в общей сметной стоимости строительства. Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

В связи со сложностью этих вопросов и необходимостью применения профессиональных суждений руководством Группы, а также в связи с существенностью выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, для консолидированной финансовой отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде;
- сверили на выборочной основе исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и понесенные затраты с подтверждающими документами;
- сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации;
- протестировали на выборочной основе арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация о выручке по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также положения учетной политики Группы по ее признанию и оценке раскрыты в примечаниях 6 «Основные принципы учетной политики» и 16 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит годовой отчет (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и отчет эмитента, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Совет директоров Организации несет 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, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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;

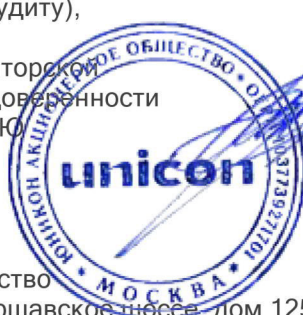
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- 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 Советом директоров Организации, доводя до его 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 Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Совета директоров Организации, 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 выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006016278,
действующий от имени аудиторской
организации на основании доверенности
от 18.02.2026 № 45-01/2026-Ю



Рудаков Сергей Николаевич

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

28 апреля 2026 года

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31
ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	12
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13
3. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ	13
4. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ	16
5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ.....	17
6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	17
7. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ	31
8. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	33
9. ЗАПАСЫ	38
10. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	38
11. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ.....	39
12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	40
13. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	41
14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	42
15. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	44
16. ВЫРУЧКА.....	45
17. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	45
18. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО	46
19. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	46
20. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	46
21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.....	48
22. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ.....	49
23. СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ.....	51
24. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ	52
25. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	53
26. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	55
27. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРОДАЖА ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ.....	56
28. ВЫБЫВАЮЩАЯ ГРУППА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ПРОДАЖИ.....	57
29. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	58
30. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО (В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ НЕ ПРОВОДИЛАСЬ ПРОВЕРКА)	59

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета компаний Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена 28 апреля 2026 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй».

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

28 апреля 2026 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (пересмотрено)
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме права пользования	7	1 656 220	1 715 984
Нематериальные активы	7	1 032 202	1 138 186
Инвестиционная недвижимость	8	2 648 712	6 437 608
Займы выданные долгосрочные	11	6 774 565	7 046 725
Денежные средства с ограничением использования	21	2 700	771 384
Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия	27	-	1 561 788
Отложенные налоговые активы	20	22 011 309	11 286 413
Итого внеоборотные активы		34 125 708	29 958 088
Оборотные активы			
Запасы	9	171 848 384	130 084 607
Требования по НДС		938 921	334 276
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	106 656 075	56 185 314
Займы выданные краткосрочные	11	1 775 948	721 198
Денежные средства и их эквиваленты	12	905 944	1 813 911
Прочие оборотные активы		6 366	201 356
Активы, классифицированные для продажи	28	1 534 024	-
Итого оборотные активы		283 665 662	189 340 662
Итого активы		317 791 370	219 298 750
Капитал			
Уставный капитал	13	10	200 520
Нераспределенная прибыль	13	20 859 121	16 872 988
Итого капитал, относимый на участников Группы		20 859 131	17 073 508
Неконтролирующая доля участия		626 775	2 619 218
Итого капитал		21 485 906	19 692 726
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	14	116 122 260	126 950 860
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	14	2 700	771 384
Отложенные налоговые обязательства	20	24 101 446	11 136 499
Обязательство по аренде долгосрочные		2 322 721	457 335
Итого долгосрочные обязательства		142 549 127	139 316 078
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	14	137 565 614	52 192 032
Кредиторская задолженность по налогам	15	655 980	265 480
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	14 836 136	7 790 026
Обязательства по аренда краткосрочные	7	94 044	42 408
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные для продажи	28	604 563	-
Итого краткосрочные обязательства		153 756 337	60 289 946
Итого капитал и обязательства		317 791 370	219 298 750

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2026 года



А. О. Гайдуков

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024 (пересмотрено)
Выручка	16	94 867 599	54 867 090
Себестоимость		(55 894 917)	(29 741 521)
Валовая прибыль		38 972 682	25 125 569
Административные расходы	17	(5 210 863)	(2 960 769)
Коммерческие расходы		(6 966 536)	(4 376 675)
Прибыль от продаж		26 795 283	17 788 125
Переоценка инвестиционной недвижимости	8	1 252 182	205 669
Чистые расходы от реализации прочего имущества		-	6 115
Прочие операционные (расходы) / доходы, нетто	18	(192 368)	821 034
Операционная прибыль		27 855 097	18 820 943
Доля прибыли совместных предприятий, после налогообложения		-	642 889
Финансовые доходы	19	1 391 269	789 757
Финансовые расходы	19	(21 339 125)	(13 906 681)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		7 907 241	6 346 908
(Расход) / возмещение по налогу на прибыль	20	(2 214 314)	1 338 660
Чистая прибыль		5 692 927	7 685 568
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на:			
Неконтролирующую долю участия		98 424	103 795
Участников Группы		5 594 503	7 581 773
Итого совокупный доход		5 692 927	7 685 568
ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД			
Прибыль за период		5 692 927	7 685 568
Итого совокупный доход за период		5 692 927	7 685 568
Причисляется держателям неконтролирующих долей		98 424	103 795
Причисляется участникам Группы		5 594 503	7 581 773

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2026 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Прим.	2025	2024 (пересмотрено)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	7 907 241	6 346 908
Корректировки:		
Экономия по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования, признанные в выручке	16 (8 449 446)	(6 883 700)
Переоценка инвестиционной недвижимости	8 (1 252 182)	(205 669)
Амортизация	7 746 569	333 194
Списание дебиторской и кредиторской задолженностей	(112 664)	17 868
Капитализированные проценты в составе себестоимости	1 127 400	360 126
Начисленные процентные расходы	19 21 339 125	13 906 681
Начисленные процентные доходы	19 (1 391 269)	(789 757)
(Восстановление) / Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки	10,11 (29 035)	74 087
Расходы по созданию резерва по нефинансовым активам	10 76 429	58 745
Переоценка обязательств по аренде	139 241	-
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале	20 101 409	13 218 483
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(82 377 321)	(1 317 474)
Увеличение требований по НДС	(604 645)	(7 891)
Увеличение запасов	(27 816 867)	(72 068 881)
Уменьшение прочих активов	194 990	24 848
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	9 146 055	729 301
(Уменьшение) / увеличение обязательств по аренде	(219 110)	124 109
Уменьшение денежных средств с ограничением использования	768 684	6 488 903
Денежные средства, использованные в операционной деятельности	(80 806 805)	(52 808 602)
Налог на прибыль уплаченный	(121 003)	(1 079 818)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(80 927 808)	(53 888 420)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение основных средств	(1 579 424)	(1 280 283)
Выбытие / (приобретение) инвестиционной недвижимости	5 041 078	(308 179)
Реализация внеоборотных активов	859 362	710 351
Выдача займов	(299 260)	(6 975 612)
Возврат займов выданных	860 146	1 033 960
Проценты полученные	25 433	102 925
Приобретение дочерних компаний	(798 901)	(1 724 021)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности	4 108 434	(8 440 859)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Дивиденды уплаченные	13 (25)	(264 001)
Проценты уплаченные по договорам займа	(2 364 706)	(4 423 637)
Поступления от кредитов и займов	14 86 096 055	84 321 970
Возврат кредитов и займов полученных	14 (7 819 917)	(16 353 391)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	75 911 407	63 280 941
Изменение денежных средств и их эквивалентов	(907 967)	951 662
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	12 1 813 911	862 249
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	12 905 944	1 813 911

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2026 года

А. О. Гайдуков

Группа ООО «Элит Строй»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Всего капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 1 января 2024 г. (пересмотрено)		200 440	12 439 914	12 640 354	2 667 606	15 307 960
Совокупный доход за 2024 год		-	7 581 773	7 581 773	103 795	7 685 568
Дивиденды	13	-	(239 000)	(239 000)	-	(239 000)
Изменение структуры капитала	13	80	(2 909 699)	(2 909 619)	(152 183)	(3 061 802)
По состоянию на 31 декабря 2024 г. (пересмотрено)		200 520	16 872 988	17 073 508	2 619 218	19 692 726
По состоянию на 1 января 2025 г.		200 520	16 872 988	17 073 508	2 619 218	19 692 726
Совокупный доход за 2025 год		-	5 594 503	5 594 503	98 424	5 692 927
Дивиденды	13	-	(154)	(154)	-	(154)
Изменение структуры капитала	13	(200 510)	(1 608 216)	(1 808 726)	(2 090 867)	(3 899 593)
По состоянию на 31 декабря 2025 г.		10	20 859 121	20 859 131	626 775	21 485 906

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2026 года



А. О. Гайдуков

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания» и «материнская компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625005, Тюменская область, город Тюмень, ул. Газовиков д.73, помещение 10, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В течение 12 месяцев 2025 и 12 месяцев 2024 года Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечной контролирующей стороной Группы на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года является Гайдуков Александр Олегович.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа имеет рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний ruBBB- по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Основные дочерние компании Группы указаны в Примечании 4.

Операции со связанными сторонами описаны в Примечании 25.

Все суммы в консолидированной отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, указаны в тысячах рублей, если не указано иное.

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, административной и налоговой инфраструктуры, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем во многом будет зависеть от хода данных реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством РФ и ЦБ РФ мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2025 году конфликт вокруг Украины продолжал оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан. В течение 2025 года Банк России поддерживал жесткую денежно кредитную политику, необходимую для возвращения инфляции к целевому уровню. Так в течение первого полугодия 2025 года ключевая ставка составила 21,00% годовых, в начале июня ключевая ставка снижена до 20,00% годовых, в третьем квартале ключевая ставка снижена дважды с 18,00% до 17,00% и в четвертом квартале снижена с 16,50% до 16,00% годовых.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении

выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

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

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Руководство Группы полагает, что им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивости бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отличается от финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями РСБУ тем, что в ней отражены корректировки, необходимые для достоверного представления финансового положения, результатов деятельности Группы и движений денежных средств в соответствии с МСФО.

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Группа осуществляет деятельность с высоким запасом денежных средств.

Завершенные объекты строительства сдаются в срок.

Строительство новых строящихся объектов осуществляется по графику.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях – функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением статьи «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

3. Изменения в учетной политике

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применяла учетную политику, приведенную в Примечании 6, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

а) презентация субсидий по строительству мест приложения труда

Группа получает государственные субсидии в виде льготы, уменьшающей плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков, в том числе в рамках договоров аренды.

Основанием для получения льготы является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы.

В случае, если по состоянию на отчетную дату у руководства Группы имеется разумная уверенность в выполнении Группой условий предоставления государственной субсидии, соответствующая часть задолженности за изменение вида разрешенного использования земельных участков классифицируется в состав отложенного дохода с последующим признанием данного дохода в составе прибыли или убытка после завершения строительства мест приложения труда.

б) капитализация затрат по банковским процентам

Начиная с 1 января 2025 года Группа внесла изменения в положения учетной политики в отношении отражения затрат по банковским кредитам для представления более надежной и уместной информации в отношении данных операций. Ранее все затраты по банковским кредитам признавались в составе финансовых расходов периода по мере их возникновения. После внесения изменений в учетную политику затраты по кредитам и займам, непосредственно относящиеся к приобретению, строительству или производству квалифицируемых активов, капитализируются в составе стоимости соответствующих активов.

Данная политика применима к следующим категориям активов:

- активы в форме права пользования;
- социальные объекты;
- коммерческие объекты;
- жилые помещения (в рамках определения квалифицируемого актива согласно МСФО (IAS) 23.5).

В отношении жилых помещений при признании выручки в течение времени капитализация затрат осуществляется с момента их фактического понесения и продолжается до момента вывода квалифицируемого актива на рынок потенциальных покупателей. Кроме того, данное изменение соответствует МСФО (IAS) 23.22, в соответствии с которым капитализация затрат по заимствованиям должна приостанавливаться в периоды, когда активная деятельность по модификации актива прерывается, а также должна быть прекращена, когда практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже, существенно завершены. Для жилых помещений моментом существенной завершенности, с учётом бизнес - модели Группы, считается дата вывода квалифицированного актива на рынок потенциальных покупателей.

По мнению руководства, данное изменение обеспечивает более уместное и надежное представление финансового положения и финансовых результатов деятельности Группы, основным бизнесом которой является строительство и реализация жилых и нежилых объектов недвижимости.

Изменение учетной политики применяется ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». В результате Группа внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию, которая была пересчитана так, как если бы новая учетная политика применялась всегда, с целью обеспечения сопоставимости с информацией за текущий период.

Ретроспективное применение изменений учетной политики оказало влияние на следующие статьи консолидированной финансовой отчетности Группы:

- капитализируемая часть затрат по банковским кредитам и стоимость незавершенного строительства (квалифицируемых активов);
- себестоимость реализации квалифицируемых активов;
- временные налоговые разницы;
- нераспределенная прибыль (на начало периода);
- итоговые статьи, как представлено в таблицах ниже.

В таблицах ниже приведены суммы, которые были представлены в соответствии с предыдущей учетной политикой, и новые суммы после принятия изменений:

Выдержка из консолидированного отчета о финансовом положении:

	Прим.	На 31 декабря 2024 года (до изменений)	Корректировки	На 31 декабря 2024 года (после изменений)
Запасы	9	122 555 369	7 529 238	130 084 607
Итого оборотные активы		181 811 424	7 529 238	189 340 662
Итого активы		211 769 512	7 529 238	219 298 750
Нераспределенная прибыль		11 234 863	5 638 125	16 872 988
Итого капитал, относимый на участников Группы		11 435 383	5 638 125	17 073 508
Неконтролирующая доля участия		2 610 414	8 804	2 619 218
Итого капитал		14 045 797	5 646 929	19 692 726
Отложенные налоговые обязательства		9 254 190	1 882 309	11 136 499
Итого долгосрочные обязательства		137 433 769	1 882 309	139 316 078
Итого капитал и обязательства		211 769 512	7 529 238	219 298 750

Выдержка из консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	Прим.	За период, окончившийся 31 декабря 2024 года (до изменений)	Корректировки	За период, окончившийся 31 декабря 2024 года (после изменений)
Себестоимость (капитализированные проценты в составе себестоимости)		(29 381 395)	(360 126)	(29 741 521)
Валовая прибыль		25 485 695	(360 126)	25 125 569
Прибыль от продаж		18 148 251	(360 126)	17 788 125
Операционная прибыль		19 181 069	(360 126)	18 820 943
Финансовые расходы	19	(19 186 659)	5 279 978	(13 906 681)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		1 427 056	4 919 852	6 346 908
Возмещение по налогу на прибыль		2 699 092	(1 360 432)	1 338 660
Чистая прибыль		4 126 148	3 559 420	7 685 568
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на:				
Неконтролирующую долю участия		94 991	8 804	103 795
Участников Группы		4 031 157	3 550 616	7 581 773
Итого совокупный доход		4 126 148	3 559 420	7 685 568
Прибыль за период		4 126 148	3 559 420	7 685 568
Итого совокупный доход за период		4 126 148	3 559 420	7 685 568
Причитается держателям неконтролирующих долей		94 991	8 804	103 795
Причитается участникам Группы		4 031 157	3 550 616	7 581 773

Выдержка из консолидированной отчета об изменении капитала:

	Прим.	До изменений	Корректировки	После изменений
По состоянию на 1 января 2024 года				
Нераспределенная прибыль		10 352 405	2 087 509	12 439 914
Итого		10 552 845	2 087 509	12 640 354
Всего капитал		13 220 451	2 087 509	15 307 960
Совокупный доход за 2024 год				
Нераспределенная прибыль		4 031 157	3 550 616	7 581 773
Итого		4 031 157	3 550 616	7 581 773
Неконтролирующая доля участия		94 991	8 804	103 795
Всего капитал		4 126 148	3 559 420	7 685 568

	Прим.	До изменений	Корректировки	После изменений
По состоянию на 31 декабря 2024 года				
Нераспределенная прибыль		11 234 863	5 638 125	16 872 988
Итого		11 435 383	5 638 125	17 073 508
Неконтролирующая доля участия		2 610 414	8 804	2 619 218
Всего капитал		14 045 797	5 646 929	19 692 726

Выдержка из консолидированного отчета о движении денежных средств:

	Прим.	За период, окончившийся 31 декабря 2024 года (до изменений)	Корректировки	За период, окончившийся 31 декабря 2024 года (после изменений)
Прибыль до налогообложения		1 427 056	4 919 852	6 346 908
Капитализированные проценты в составе себестоимости		-	360 126	360 126
Начисленные процентные расходы	19	19 186 659	(5 279 978)	13 906 681

4. Основные дочерние компании

Материнской компанией Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года является:

Материнская компания	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года были включены следующие основные дочерние организации:

Компания	Юрисдикция образования	Доля владения на 31 декабря 2025	Доля владения на 31 декабря 2024
ООО СЗ «ГОРОДОК»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «ЗЕЛЕНый МЫС»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «НА МИНСКОЙ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО «ИРИАН»*	Российская Федерация	-	-
ООО СЗ «К2»	Российская Федерация	95%	95%
АО СЗ «СТРОЙТРАНС №1»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.72»	Российская Федерация	100%	100%
АО СЗ «СТРАНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ» **	Российская Федерация	-	100%
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	Российская Федерация	95%	95%
ООО СЗ «СТРАНА БЕРИНГА»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА НАГОРНАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО» **	Российская Федерация	-	100%
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА УЛЬЯНОВА» **	Российская Федерация	-	100%
АО СЗ «ОЗЕРНАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.МЕЛЬНИКАЙТЕ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.НОВОСИБИРСК»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА М 4»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА Т 1»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА Т 2»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА Е 1»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «ОСТРОВ»	Российская Федерация	100%	100%
АО «ПЕТРОСПИРТ»	Российская Федерация	98,64%	91,49%

Компания	Юрисдикция образования	Доля владения на 31 декабря 2025	Доля владения на 31 декабря 2024
ООО СЗ «СТРАНА.ЯРОСЛАВСКАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА Е ПРУДЫ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «ОДЕССКАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА Е МАЯКОВСКОГО»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.ТОПОЛЁВАЯ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА М10»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА СИТИ»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА М12»	Российская Федерация	100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ЭТАЛОН»	Российская Федерация	100%	-
ООО СЗ «ИЛОВАЙСКАЯ»	Российская Федерация	100%	-
ООО СЗ «Заречная»	Российская Федерация	100%	-

* ООО «ИРИАН» Группа контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществление деятельности данной компании – Россия, г. Тюмень.

Ключевым направлением деятельности ООО «ИРИАН» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах, принадлежащих на праве собственности ООО «ИРИАН».

В январе 2025 года Группа утратила контроль над ООО «ИРИАН» (Примечание 27).

** В марте 2025 года компании Группы АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО СЗ «Страна Ульянова» были реорганизованы путём присоединения к ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО». Во втором полугодии 2025 года ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО» реорганизовано в форме присоединения к ООО СЗ «Страна Сити». В связи с этим по состоянию на дату отчетности указанные компании были исключены из периметра консолидации и больше не рассматриваются как дочерние общества Группы.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа контролирует 42 юридических лица (31 декабря 2024 года – 40 юридических лиц), а их активы и обязательства, доходы и расходы учтены в данной консолидированной финансовой отчетности.

5. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

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

- примечание 16 «Выручка»;
- примечание 8 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

6. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Ряд компаний включены в периметр Группы на основании наличия опционов на покупку контролирующей доли в таких компаниях. Опционы предоставляют право на безусловное приобретение доли в течении срока действия опционного соглашения.

Группа оценивает неконтролирующую долю (долю меньшинства), представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо, а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения.

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых. Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Прибыль от приобретения («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка в случае, если возмещение, переданное за приобретенную компанию, меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании и после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимноисключаются. Нереализованные убытки также взаимноисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой

стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и эквивалентов, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств – текущая цена предложения. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения.

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная

ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке этого актива. Для анализа соответствия эффективной процентной ставки рыночной ставке используются данные Статистического Бюллетеня Центрального банка России.

Отдельные существенные финансовые активы тестируются на обесценение на индивидуальной основе. Остальные финансовые активы оцениваются совокупно в группах, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в составе прибыли и убытка. Все накопленные убытки по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, ранее признанные в капитале, переносятся в состав прибыли и убытка.

В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, когда данное событие имело место.

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы выданные;
- приобретенные права требования;
- торговая финансовая и прочая финансовая дебиторская задолженность;
- денежные средства и их эквиваленты;
- прочая финансовая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих оборотных активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком от 30 до 90 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолтного (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее – ОКУ) в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе. ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

При расчете резервов под ОКУ на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

1. Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц

миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.

2. Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о прибыли и убытке.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Затраты по заимствованиям капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых требует значительного периода времени. Подробная информация о подходе к капитализации затрат по заимствованиям раскрыта в примечании 3 «Изменения в учетной политике». Процесс капитализации начинается с момента утверждения плана строительства и получением разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой цены продажи актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Сроки амортизации, которые представляют собой расчетные сроки полезного использования данных активов, приведены ниже:

	Срок полезного использования (лет)
Здания и строения	40
Компьютерная техника и оборудование	3-10
Мебель и прочие ОС	3-10
Машины и оборудование	3-10

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Затраты на ремонт и обслуживание относятся на расходы по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются. Прибыли и убытки от списания основных средств включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, затраты по строительству и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной недвижимости, учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной недвижимости и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – это не занимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

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

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Аренда

Группа в качестве арендатора

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение. Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион;
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды. Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. Величина арендных платежей не зафиксирована в договоре, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения уведомления. Периодичность обновления арендной платы не зафиксирована. В связи с этим Группа учитывает арендные платежи как операционный расход.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Затраты по заимствованиям капитализируются в стоимость активов в форме права пользования. Процесс капитализации начинается с момента утверждения плана строительства и получением разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду, и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы, приобретенные Группой, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе расходы на гудвил, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

Срок и метод амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное и если выручка может быть надежно оценена вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка определяется по справедливой стоимости полученного и подлежащего получению вознаграждения, за вычетом скидок, налогов и пошлин.

Выручка признается после того, как риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений плюс любые другие суммы по счетам, выставляемым компанией принципалу или прочим сторонам за свои услуги.

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

Доходы в виде экономических выгод застройщика при строительстве по договорам долевого участия признаются в момент перехода контроля (рисков) к участнику долевого строительства.

Согласно МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Группа передает контроль над товаром или услугой и признает выручку в течение времени, если удовлетворяется любой (один) из следующих критериев:

- (а) покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, по мере выполнения продавцом обязанности к исполнению;
- (б) продавцом создается или улучшается актив (например, незавершенное производство), над которым покупатель получает контроль по мере создания или улучшения этого актива (материальный актив);
- (с) выполнение продавцом обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который он может использовать для альтернативных целей (перепродать другому покупателю), и при этом продавец обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Если хотя бы один из трех критериев выполняется, то выручка учитывается в течение времени (признается в процессе производства работ). Если ни один из критериев не выполняется, то выручка по договору учитывается в момент времени, т.е. только после того, как работа по договору будет закончена.

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется по мере выполнения всех обязательств застройщика перед покупателем или дольщиком. Сам факт перехода права собственности на квартиру к покупателю не влияет на признание финансового результата застройщика.

Продажа товаров, продукции

Выручка от реализации товаров, продукции учитывается на дату отгрузки их покупателям, поскольку, как правило, именно на эту дату происходит переход покупателю рисков и права собственности. Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем.

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Операционная аренда

Выручка от предоставления активов Группы в операционную аренду признается равномерно в течение срока действия договора аренды.

Себестоимость

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, себестоимость признается в течение времени на основе процента проданных площадей по заключенным ДДУ в общем объеме продаваемых площадей в многоквартирных жилых комплексах.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме выставленного счета за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки и включает сумму налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (т.е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Дебиторская задолженность подлежит оценке на предмет обесценения.

По торговой задолженности резерв создается в размере 100% в отношении дебиторской задолженности со сроком просрочки более 90 дней. По прочей дебиторской задолженности резерв определяется на коллективной основе.

Резерв рассчитывается и пересматривается регулярно, его изменение отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Активы по договору

Актив по договору первоначально признается в отношении выручки, полученной за услуги строительного подряда, поскольку получение возмещения зависит от успешного завершения строительства. После завершения строительства, ввода в эксплуатацию и принятия покупателем сумма, признанная в качестве актива по договору, реклассифицируется в состав дебиторской задолженности. Активы по договору подлежат оценке на предмет обесценения.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Группа передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору (т. е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:
- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и

- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

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

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых долей, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически, бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

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

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц:

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

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

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо

правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Признание резерва по неиспользованным отпускам базируется на предложении среднего заработка и допущениях об уровне социальных налогов.

Новые стандарты и поправки, примененные с 1 января 2025 года

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения.

- Ограничения конвертируемости валюты (поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»

15 августа 2023 года Совет по МСФО (IASB) опубликовал документ «Ограничения конвертируемости валюты», в котором содержатся поправки в МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки требуют проводить оценку возможности конвертации валюты в другую валюту, и случаев, когда такая возможность ограничена. Также от компаний требуется установить текущий обменный курс, если они приходят к выводу, что валюта не является конвертируемой в другую валюту.

- Иллюстративные примеры по представлению неопределенностей в финансовой отчетности

28 ноября 2025 года IASB опубликовал документ «Раскрытие информации о неопределенностях в финансовой отчетности: иллюстративные примеры», внося поправки в различные стандарты МСФО с целью показать, как компании могут применить МСФО, раскрывая информацию о влиянии неопределенностей в своей финансовой отчетности. Иллюстративные примеры являются сопроводительным материалом к МСФО и не имеют срока вступления в силу. Группа приняла во внимание данные иллюстративные примеры при подготовке консолидированной финансовой отчетности и не считала необходимым раскрыть в ней больше информации или внести в нее изменения.

Эти поправки не влияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Следующие поправки вступают в силу для годовых периодов, начавшихся 1 января 2026 года:

- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

- Договоры купли-продажи электроэнергии, получаемой из природных источников» (поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).

Следующие стандарты и поправки вступают в силу в отчетном периоде, начинающемся 1 января 2027 года:

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельности, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять промежуточный итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится.
- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.
- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

- МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние компании: раскрытие информации»

Группа все еще находится в процессе оценки влияния новых стандартов, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

7. Основные средства и активы в форме права пользования

Основные средства и активы в форме права пользования

	Здания, строения и нежилые помещения	Земельные участки	Машины и оборудование	Мебель и прочие основные средства	Активы в форме права пользования	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2024 года	422 421	47 447	153 313	171 671	601 298	1 396 150
Поступление	864 529	214 484	56 404	143 593	6 952	1 285 962
Выбытие	(389 428)	(5 881)	(8 091)	(2 126)	(199 582)	(605 108)
Остаток на 31 декабря 2024 года	897 522	256 050	201 626	313 138	408 668	2 077 004
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2024 года	8 904	-	25 395	71 292	69 828	175 419
Амортизационные отчисления	119 641	-	19 506	43 094	59 916	242 157
Износ по выбывшим объектам	(14 252)	-	(6 936)	(1 034)	(34 334)	(56 556)
Остаток на 31 декабря 2024 года	114 293	-	37 965	113 352	95 410	361 020
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	783 229	256 050	163 661	199 786	313 258	1 715 984
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2025 года	897 522	256 050	201 626	313 138	408 668	2 077 004
Поступление	408 556	30 030	27 109	110 860	409 086	985 641
Модификации	-	-	-	-	(59 015)	(59 015)
Выбытие	(603 337)	(193 254)	(37 343)	(141 842)	-	(975 776)
Остаток на 31 декабря 2025 года	702 741	92 826	191 392	282 156	758 739	2 027 854
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2025 года	114 293	-	37 965	113 352	95 410	361 020
Амортизационные отчисления	67 534	-	17 402	43 420	102 876	231 232
Модификации	-	-	-	-	(80 226)	(80 226)
Износ по выбывшим объектам	(58 137)	-	(4 000)	(78 255)	-	(140 392)
Остаток на 31 декабря 2025 года	123 690	-	51 367	78 517	118 060	371 634
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025 года	579 051	92 826	140 025	203 639	640 679	1 656 220

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

В том числе движения активов в форме права пользования:

	Здания, строения и нежилые помещения	Мебель и прочие основные средства	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2024 года	563 056	38 242	601 298
Поступление	6 952	-	6 952
Выбытие	(199 582)	-	(199 582)
Остаток на 31 декабря 2024 года	370 426	38 242	408 668
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2024 года	67 767	2 061	69 828
Амортизационные отчисления	59 916	-	59 916
Износ по выбывшим объектам	(34 334)	-	(34 334)
Остаток на 31 декабря 2024 года	93 349	2 061	95 410
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	277 077	36 181	313 258
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2025 года	370 426	38 242	408 668
Поступление	409 086	-	409 086
Модификации	(59 015)	-	(59 015)
Выбытие	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2025 года	720 497	38 242	758 739
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2025 года	93 349	2 061	95 410
Амортизационные отчисления	102 876	-	102 876
Модификации	(80 226)	-	(80 226)
Износ по выбывшим объектам	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2025 года	115 999	2 061	118 060
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025 года	604 498	36 181	640 679

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

Существенное выбытие объектов основных средств в течение 2025 года связано преимущественно с выбытием дочерней компании ООО «ИРИАН», ранее включенной в состав Группы на основе заключенного опционного соглашения (Примечание 27 (а)).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группой признаны арендные обязательства в размере 2 416 765 тыс. рублей, в том числе краткосрочная часть – 94 044 тыс. рублей (на 31 декабря 2024 года – 499 743 тыс. рублей, в том числе краткосрочная часть – 42 408 тыс. рублей).

Существенное увеличение арендных обязательств в течение 2025 года связано с заключением договоров аренды земельных участков между Группой и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве в рамках реализации будущего проекта «Рижский грузовой двор». Соответствующие активы в форме права пользования по данным договорам аренды учтены как приобретенные права аренды на земельные участки, на которых не ведется строительство, в составе запасов.

Арендные обязательства увеличиваются на сумму процентов (эффект дисконтирования будущих арендных платежей) и уменьшаются на сумму погашенных арендных платежей. В расчетах Группы используется ставка дисконтирования, определяемая на основе анализа данных Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям. Ставка дисконтирования соответствует дате передачи предмета договора аренды, по которой признается обязательство.

В течение 2025 года Группой начислены процентные расходы по аренде в размере 208 578 тыс. рублей (в течение 2024 года – 53 673 тыс. рублей).

Общая сумма погашенных арендных обязательств за 2025 год составила 219 110 тыс. рублей (за 2024 год – 76 766 тыс. рублей).

Нематериальные активы

В таблице ниже представлены движения, произошедшие в течение 2025 и 2024 годов, касающиеся нематериальных активов:

	Лицензии и разрешения на использование ПО	Программы ЭВМ	Товарные знаки и прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2024 года	-	363	33	396
Поступление	13 650	1 272 107	-	1 285 757
Выбытие	-	(185)	(33)	(218)
Остаток на 31 декабря 2024 года	13 650	1 272 285	-	1 285 935
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2024 года	-	263	53	316
Амортизационные отчисления	2 531	144 955	-	147 486
Износ по выбывшим объектам	-	-	(53)	(53)
Остаток на 31 декабря 2024 года	2 531	145 218	-	147 749
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	11 119	1 127 067	-	1 138 186
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2025 года	13 650	1 272 285	-	1 285 935
Поступление	-	593 761	22	593 783
Выбытие	(13 650)	(323 632)	-	(337 282)
Остаток на 31 декабря 2025 года	-	1 542 414	22	1 542 436
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2025 года	2 531	145 218	-	147 749
Амортизационные отчисления	3 500	511 815	22	515 337
Износ по выбывшим объектам	(6 031)	(146 821)	-	(152 852)
Остаток на 31 декабря 2025 года	-	510 212	22	510 234
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025 года	-	1 032 202	-	1 032 202

В течение 2025 и 2024 годов Группа признала в качестве нематериальных активов права пользования ИТ-сервисами, мобильными приложениями и прочими автоматизированными системами, которые активно используются в процессе строительства.

Амортизация по объектам основных средств, активам в форме права пользования и нематериальным активам, начисленная за 2025 год, составила 746 569 тыс. Данная сумма отражена в отчете о прибыли или убытке в составе общих и коммерческих расходов и себестоимости в размере 596 815 тыс. рублей и 149 754 тыс. рублей соответственно.

8. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Справедливая стоимость на 1 января 2024 г.	6 034 367
Поступление	308 179
Выбытие	(110 607)
Переоценка	205 669
Справедливая стоимость на 31 декабря 2024 г.	6 437 608
Поступление	421 339
Выбытие	(5 462 417)
Переоценка	1 252 182
Справедливая стоимость на 31 декабря 2025 г.	2 648 712

Инвестиционная недвижимость Группы оценена независимым оценщиком ООО «Импульс» по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года. Оценка основана на рыночной стоимости с применением преимущественно доходного и сравнительного подходов.

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

Существенное выбытие в течение 2025 года связано преимущественно с выбытием объектов инвестиционной недвижимости дочерней компании ООО «ИРИАН», ранее включенной в состав Группы на основании заключенного опционного соглашения (Примечание 27 (а)).

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости Группы:

Наименование объекта	Месторасположение	Компания Группы	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Нежилые здания	г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 27	АО «СЗ Пресненский вал 27»	1 284 165	-
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	383 141	220 333
Нежилые помещения	г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 73, 79 г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г.Эрвье, д. 38	ООО «Элит Строй»	300 793	288 123
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 101	ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»	138 674	131 399
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 199, стр. 4	ООО СЗ «СТРАНА-ЭТАЛОН»	133 411	-
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, ул. Иловайская, д. 3, 5Б, 9А, 11	ООО СЗ «Иловайская»	122 110	-
Нежилые здания и сооружения	г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	ООО «Городок»	90 411	83 068
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	ООО СЗ «К2»	67 972	70 288
Нежилые здания, земельный участок	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 83, пом. 15	ООО СЗ «Зеленый мыс»	63 013	61 249
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	ООО СЗ «К2»	15 895	15 436
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	ПАО СЗ «ДЕМЕТРА»	14 088	86 196
Паркинги	г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г.Эрвье, д. 38	ООО СЗ «К2»	12 038	-
Нежилые здания и сооружения	г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	11 469	12 919
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7 127	7 072
Паркинги	г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 27, корп. 7, стр. 1	ООО СЗ «Страна Беринга»	4 405	-
ТРЦ «СитиМолл», ТРЦ «Матрешка», ТЦ «Среда»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, ул. Широтная, д. 112Б г. Тюмень, ул. Т.Чаркова, д. 89	ООО «ИРИАН»	-	5 461 525
Итого инвестиционная недвижимость			2 648 712	6 437 608

По уровню определения справедливой стоимости все объекты инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности относятся к 3 уровню иерархии оценки справедливой стоимости.

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

Наименование объекта и месторасположение	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2025	Допущения 2024	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Нежилые здания, г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 27	-Ставка аренды в месяц	Доходный	1,7 тыс. руб. за кв. м.	-	1 284 165	-
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		6,50%	-		
	-Доля операционных расходов		18,67%	-		
	-Ставка дисконтирования		15,61%	-		
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	-Износ	Доходный и затратный	14,14%	12,25%	383 141	220 333
	-Ставка дисконтирования		13,79%	-		

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

Нежилые помещения, г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 73, 79 г. Тюмень, ул. Ю.- Р.Г.Эрвье, д. 38	-Ставка аренды в месяц		1,4 тыс. руб. за кв. м.	1,4 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	16,50%	12,75%	300 793	288 123
	-Доля операционных расходов		12,00%	11,00%		
	-Ставка дисконтирования		18,33%	18,11%		
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 101	-Износ		21,18%	14,08%		
	-Ставка дисконтирования	Доходный и затратный	13,79%	13,90%	138 674	131 399
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 199, стр. 4	-Износ	Затратный	10,06%	-	133 411	-
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, ул. Иловайская, д. 3, 5Б, 9А, 11	-Ставка аренды в месяц	Сравнительный	14,7 тыс. руб. за кв. м.	-	122 110	-
Нежилые здания и сооружения, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	-Ставка аренды в месяц		0,1 тыс. руб. за кв. м.	0,3 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	6,00%	15,00%	90 411	83 068
	-Доля операционных расходов		21,00%	17,00%		
	-Ставка дисконтирования		15,74%	16,37%		
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	-Износ		33,35%	23,40%		
	-Ставка дисконтирования	Доходный и затратный	13,79%	13,90%	67 972	70 288
Нежилые здания, земельный участок, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 83, пом. 15	-Ставка аренды в месяц		1,1 тыс. руб. за кв. м.	1,2 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	14,00%	11,00%	63 013	61 249
	-Доля операционных расходов		12,00%	11,00%		
	-Ставка дисконтирования		16,90%	16,85%		
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	-Ставка аренды в месяц		1,2 тыс. руб. за кв. м.	1,5 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	6,90%	11,00%	15 895	15 436
	-Доля операционных расходов		12,00%	11,00%		
	-Ставка дисконтирования		15,88%	16,85%		
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	-Ставка аренды в месяц		4,8 тыс. руб. за кв. м.	4,8 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	1,62%	1,62%	14 088	86 196
	-Доля операционных расходов		42,00%	42,00%		
	-Ставка дисконтирования		13,50%	13,50%		

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

	-Ставка аренды в месяц		0,3 тыс. руб. за кв. м.	-		
Паркинги, г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г.Эрвье, д. 38	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	4,00%	-	12 038	-
	-Доля операционных расходов		4,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		15,42%	-		
Нежилые здания и сооружения, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	-Ставка аренды в месяц		1,2 тыс. руб. за кв. м.	1,3 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	14,00%	11,00%	11 469	12 919
	-Доля операционных расходов		12,00%	11,00%		
	-Ставка дисконтирования		16,70%	16,85%		
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	-Ставка аренды в месяц		1,3 тыс. руб. за кв. м.	1,2 тыс. руб. за кв. м.		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	14,00%	6,00%	7 127	7 072
	-Доля операционных расходов		12,00%	19,00%		
	-Ставка дисконтирования		16,90%	16,85%		
Паркинги, г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 27, корп. 7, стр. 1	-Ставка аренды в месяц		1,3 тыс. руб. за кв. м.	-		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный	4,00%	-	4 405	-
	-Доля операционных расходов		4,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		15,42%	-		
ТРЦ «СитиМолл», ТРЦ «Матрешка», ТЦ «Среда», г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60	-Ставка аренды в месяц		-	16,5 тыс. руб. за кв. м.		
г. Тюмень, ул. Широтная, д. 112Б	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	-	0,00%	-	5 461 525
г. Тюмень, ул. Т.Чаркова, д. 89	-Доля операционных расходов		-	51,07%		
	-Ставка дисконтирования		-	16,83%		
Итого инвестиционная недвижимость					2 648 712	6 437 608

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

Наименование объекта и месторасположение	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость	
			31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Нежилые здания, г. Москва, ул. Пресненский Вал, д. 27	Увеличение доли свободных помещений	10%	(150 306)	-
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(78 765)	-
	Увеличение ставок аренды	10%	30 090	-
	Рост ставки дисконтирования	1%	(99 597)	-
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	Увеличение износа	10%	(5 456)	(2 394)
	Рост ставки дисконтирования	1%	(727)	-
Нежилые помещения, г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 73, 79	Увеличение доли свободных помещений	10%	(26 558)	(29 042)

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г.Эрвье, д. 38	Увеличение доли операционных расходов	5%	(7 915)	(7 675)
	Увеличение ставок аренды	10%	13 926	13 664
	Рост ставки дисконтирования	1%	(8 128)	(8 221)
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 101	Увеличение износа	10%	(1 944)	(1 016)
	Рост ставки дисконтирования	1%	(1 570)	(1 401)
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 199, стр. 4	Увеличение износа	10%	(908)	-
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, ул. Иловайская, д. 3, 5Б, 9А, 11	Увеличение ставок аренды	10%	14 024	-
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(4 198)	(4 089)
Нежилые здания и сооружения, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	Увеличение доли операционных расходов	5%	(2 515)	(2 216)
	Увеличение ставок аренды	10%	466	1 356
	Рост ставки дисконтирования	1%	(3 046)	(2 682)
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	Увеличение износа	10%	(1 681)	(1 210)
	Рост ставки дисконтирования	1%	(848)	(825)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(2 174)	(2 105)
Нежилые здания, земельный участок, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 83, пом. 15	Увеличение доли операционных расходов	5%	(590)	(549)
	Увеличение ставок аренды	10%	1 038	975
	Рост ставки дисконтирования	1%	(721)	(679)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(1 780)	(1 460)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	Увеличение доли операционных расходов	5%	(485)	(381)
	Увеличение ставок аренды	10%	848	680
	Рост ставки дисконтирования	1%	(641)	(472)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(532)	-
Паркинги, г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г.Эрвье, д. 38	Увеличение доли операционных расходов	5%	(266)	-
	Увеличение ставок аренды	10%	511	-
	Рост ставки дисконтирования	1%	(399)	-
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(916)	(1 100)
Нежилые здания и сооружения, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	Увеличение доли операционных расходов	5%	(247)	(381)
	Увеличение ставок аренды	10%	434	680
	Рост ставки дисконтирования	1%	(306)	(472)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(689)	(688)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, д. 105, пом. 2	Увеличение доли операционных расходов	5%	(187)	(180)
	Увеличение ставок аренды	10%	329	319
	Рост ставки дисконтирования	1%	(228)	(222)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(187)	-
Паркинги, г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 27, корп. 7, стр. 1	Увеличение доли операционных расходов	5%	(93)	-
	Увеличение ставок аренды	10%	180	-

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

	Рост ставки дисконтирования	1%	(140)	-
	Увеличение доли свободных помещений	0%	-	-
ТРЦ «СитиМолл», ТРЦ «Матрешка», ТЦ «Среда», г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60	Увеличение доли операционных расходов	5%	-	(435 816)
г. Тюмень, ул. Широтная, д. 112Б	Увеличение ставок аренды	10%	-	606 662
г. Тюмень, ул. Т.Чаркова, д. 89	Рост ставки дисконтирования	1%	-	(306 468)

9. Запасы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (пересмотрено)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	146 683 348	89 270 772
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	13 918 052	30 739 961
Приобретенные права аренды на земельные участки, на которых не ведется строительство	6 028 372	8 466 608
Готовая продукция и товары для перепродажи	5 174 685	1 506 443
Сырье и материалы	43 927	100 823
Итого запасы	171 848 384	130 084 607

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, и к объектам, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

По состоянию на 31 декабря 2025 года затраты по заимствованиям были капитализированы в состав незавершенного строительства в сумме 17 951 259 тыс. рублей (по состоянию на 31 декабря 2024 года в сумме 7 529 238 тыс. рублей).

К приобретенным земельным участкам, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым еще не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года признаки обесценения запасов не выявлены.

10. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024г.
Активы по договорам, обеспеченные средствами на эскроу-счетах	83 443 659	38 071 310
Прочая дебиторская задолженность	1 510 942	3 363 891
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	487 609	222 016
Дебиторская задолженность связанных сторон	9 820	114 193
Дебиторская задолженность ассоциированных компаний	-	8 200
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(20 581)	(47 057)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	85 431 449	41 732 553
Авансы выплаченные	21 084 889	14 213 650
Предоплата по налогам	338 346	361 291
Резерв под возможное обесценение	(198 609)	(122 180)
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	21 224 626	14 452 761
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	106 656 075	56 185 314

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и порчей дебиторской задолженности в течение 2025 и 2024 годов:

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2025 г.	2024 г.
Остаток на начало периода	(47 057)	(47 050)
Чистое изменение резерва под ОКУ за период	26 476	(7)
Остаток на конец периода	(20 581)	(47 057)

Изменение резерва под возможное обесценение по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2025 г.	2024 г.
Остаток на начало периода	(122 180)	(63 435)
Чистое изменение резерва под обесценение за период	(76 429)	(58 745)
Остаток на конец периода	(198 609)	(122 180)

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам возникновения по состоянию на 31 декабря 2025 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 106 656 075 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2024 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 56 185 314 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2025 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 85 431 449 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2024 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 41 732 553 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском). Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течении 2025 и 2024 годов связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

11. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы выданные	8 347 066	7 318 617
Приобретенные права требования	289 866	518 023
Займы, выданные ассоциированным компаниям	-	20 261
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(86 419)	(88 978)
Итого займы выданные	8 550 513	7 767 923
В том числе:		
Краткосрочные займы выданные	1 775 948	721 198
Долгосрочные займы выданные	6 774 565	7 046 725

По состоянию на 31 декабря 2025 года займы выданные в размере 8 333 317 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными связанным сторонам и контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 26,0%, со сроком погашения с декабря 2026 года по декабрь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 1 529 776 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года займы выданные в размере 7 318 617 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными связанным сторонам и контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 16,1%, со сроком погашения с января 2025 года по декабрь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 653 617 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2025 года приобретенные права требования в размере 303 615 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 7,0% до 8,0%, со сроком погашения с июля 2026 года по июль 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года приобретенные права требования в размере 518 023 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 7,0% до 13,0%, со сроком погашения с июля 2025 года по декабрь 2030 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	2025 г.	2024 г.
Остаток на начало периода	(88 978)	(14 891)
Чистое изменение резерва под ОКУ за период	2 559	(74 087)
Остаток на конец периода	(86 419)	(88 978)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2025 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 8 550 513 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладают минимальным кредитным риском (31 декабря 2024 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 7 767 923 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладают минимальным кредитным риском).

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам по займам, выданным конечным контролирующим сторонам, за 12 месяцев 2025 года был восстановлен в размере 66 877 тыс. рублей (за 12 месяцев 2024 года резерв был начислен в размере 67 137 тыс. рублей). Начисление резерва отражается в составе прочего совокупного дохода с отнесением соответствующих сумм в нераспределенную прибыль. Восстановление ранее признанного резерва отражается в составе прибыли или убытка отчетного периода.

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма резерва по займам, выданным конечным контролирующим сторонам, составила 2 899 тыс. рублей (на 31 декабря 2024 года: 69 776 тыс. рублей). Резерв уменьшает балансовую стоимость соответствующих займов, при этом накопленный эффект его признания, отраженный через прочий совокупный доход, учитывается в составе нераспределенной прибыли.

12. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Касса	1 334	1 407
Расчетный счет:		
С кредитным рейтингом от BB- до BBB+		
- в рублях	91 910	546 154
Депозитный счет		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	812 700	1 266 350
Итого денежные средства и их эквиваленты	905 944	1 813 911

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в консолидированном Отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу счетах по состоянию на отчетные даты:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Эскроу счета	116 287 602	82 336 523
Итого эскроу счета	116 287 602	82 336 523

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

13. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

В июне 2025 года АО ГК «СТРАНА» приобрела у Гайдукова А.О. 99,8% доли в уставном капитале ООО «Элит Строй».

По состоянию на 31 декабря 2025 года был зарегистрирован следующий состав участников ООО «Элит Строй»:

- 0,01% уставного капитала принадлежат Гайдукову А.О.;
- 99,9% уставного капитала принадлежат АО ГК «СТРАНА».

Конечной контролирующей стороной АО ГК «СТРАНА» на 31 декабря 2025 года является А.О. Гайдуков.

В отчетном периоде капитал Группы был уменьшен за счет выбытия ООО «ИРИАН» на сумму 4 115 250 тыс. рублей (в том числе неконтрольные доли участия 2 090 867 тыс. рублей), ранее включенного в состав Группы на основе предварительного договора купли-продажи.

В отчетном периоде капитал Группы был увеличен за счет включения ООО «СЗ «СТРАНА-ЭТАЛОН» в состав Группы на сумму 600 524 тыс. рублей.

В отчетном периоде капитал Группы был уменьшен за счет включения ООО «ЭТАЛОНСЕРВИС» в состав Группы на сумму 268 459 тыс. рублей.

Прочие изменения в структуре капитала составили 84 102 тыс. рублей.

Изменения в уставном капитале представляют собой совокупный эффект в размере 200 510 тыс. рублей, в том числе от следующих операций:

Выкуп 100% доли в уставном капитале компании ООО «СЗ «СТРАНА-ЭТАЛОН»;

Выкуп 100% доли в уставном капитале компании ООО «ЭталонСервис»;

Выбытие компании ООО «ИРИАН» на основе отказа от предварительного договора купли-продажи.

По следующим компаниям Группа отражает неконтролирующую долю участия:

- ООО СЗ «К2»;
- ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»;
- ЗАО «ПЕТРОСПИРТ».

В течение 2025 года по итогам 2024 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 154 тыс. рублей и фактически выплачены 25 тыс. рублей (с учетом задолженности по уплате объявленных дивидендов в прошлых периодах).

В течение 2024 года по итогам 2023 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 239 000 тыс. рублей и фактически выплачены 264 001 тыс. рублей (с учетом задолженности по уплате объявленных дивидендов в прошлых периодах).

14. Кредиты и займы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные банковские кредиты	112 566 219	125 664 802
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	2 101 270	286 058
Облигационные займы	1 000 000	1 000 000
Долгосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	454 771	-
Итого долгосрочные кредиты и займы	116 122 260	126 950 860
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	2 700	771 384
Итого долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 700	771 384
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть краткосрочных банковских кредитов	96 458 674	34 245 432
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	40 106 940	17 551 386
Облигационные займы	1 000 000	-
Краткосрочные займы, полученные от связанных сторон	-	303 453
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	-	89 811
Краткосрочные займы, полученные от третьих сторон	-	1 950
Итого краткосрочные кредиты и займы	137 565 614	52 192 032

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года привлеченные банковские кредиты в размере 209 027 593 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть – 96 458 674 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 13,38% до 22,55%, со сроком погашения с июня 2026 года по сентябрь 2032 года, из них 2 700 тыс. рублей это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 40 106 940 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные банковские кредиты в размере 160 681 618 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть – 34 245 432 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5 % до 27,20%, со сроком погашения с сентября 2025 года по сентябрь 2037 года, из них 771 384 тыс. рублей это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 17 551 386 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2025 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 2 101 270 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц и юридических лиц, по ставке 10,00%, со сроком погашения по март 2029 года, сумма начисленных процентов составляет 454 711 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 589 511 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть 303 453 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц и юридических лиц, по ставкам от 0,01% до 9,0%, со сроком погашения с декабря 2025 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 89 811 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2025 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 1 950 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть – 1 950 тыс. рублей) представлены займами, привлеченными от юридических лиц, по ставке 9,65%, со сроком погашения до декабря 2025 года, сумма начисленных процентов составляет 0 тыс. рублей.

В марте 2023 года на Московской Бирже были размещены необеспеченные бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав (регистрационный номер 4-01-00593-R-001P) на сумму

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 1 080 дней, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 14,5%.

В мае 2025 года на Московской Бирже были размещены необеспеченные бездокументарные процентные неконвертируемые облигации (регистрационный номер 4B02-01-00593-R) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 3 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 26,5% годовых.

Условия выпуска предусматривают право досрочного погашения (колл-опцион) по инициативе эмитента, которое может быть реализовано начиная с ноября 2026 года. Руководство Группы не рассматривает реализацию данного права в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Обязательство по облигациям на 31 декабря 2025 года составило 2 000 000 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть – 1 000 000 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по полученным банковским кредитам:

Справедливая стоимость			Сумма залога
Здание/строение	Земля	Незавершенное строительство	
49 377	9 162 928	87 458 411	96 670 716

По состоянию на 31 декабря 2024 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по полученным банковским кредитам:

Справедливая стоимость			Сумма залога
Здание/строение	Земля	Незавершенное строительство	
1 161 036	20 216 480	35 387 027	56 764 543

Ниже представлена сверка движения денежных потоков от финансовой деятельности по полученным кредитам и займам.

	Кредиты и займы
Остатки на 31 декабря 2023 г.	82 106 670
Основная сумма	69 842 216
Проценты к уплате	5 004 167
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	7 260 287
Денежные потоки	
Поступление от кредитов и займов	84 321 970
Погашение кредитов и займов	(16 353 391)
Уплаченные проценты	(4 423 637)
Неденежные движения	
Проценты начисленные	12 123 016
Взаимозачет кредитов с поступлением денег с эскроу-счетов	(23 288 181)
Передача задолженности при приобретении компании, контролируемой Группой (Примечание 27)	45 435 763
Прочие неденежные движения	(7 934)
Остатки на 31 декабря 2024 г.	179 914 276
Основная сумма	161 501 695
Проценты к уплате	17 641 197
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	771 384
Денежные потоки	
Поступление от кредитов и займов	86 096 055
Погашение кредитов и займов	(7 819 917)
Уплаченные проценты	(2 364 706)
Неденежные движения	
Проценты начисленные	12 606 920

	Кредиты и займы
Капитализированные процентные расходы в составе незавершенного строительства	14 362 681
Взаимозачет кредитов с поступлением денег с эскроу-счетов	(34 649 406)
Передача задолженности при приобретении компании, контролируемой Группой (Примечание 27)	5 328 899
Размещение облигационных займов	1 000 000
Прочие неденежные движения	(786 928)
Остатки на 31 декабря 2025 г.	253 687 874
Основная сумма	213 123 463
Проценты к уплате	40 561 711
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 700

15. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	4 138 544	2 144 966
Государственные субсидии	6 205 409	-
Резервы предстоящих расходов:	2 993 286	1 431 951
- Резерв на завершение строительства	2 960 403	1 412 000
- Резервы предстоящих выплат персоналу в т.ч. по неиспользованным отпускам	32 883	19 951
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	1 193 516	3 517 686
Авансы полученные	152 182	378 847
Прочая задолженность связанных сторон	152 999	299 071
Задолженность перед персоналом	200	14 611
Поставщики и подрядчики – связанные стороны	-	2 894
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	14 836 136	7 790 026

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

В 2024-2025 годах Группа получила льготы, уменьшающие плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков (в том числе в рамках договоров аренды). Получение этих льгот связано с реализацией проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы. Такой отложенный доход отражен в составе строки Государственные субсидии.

Кредиторская задолженность по налогам

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Налог на прибыль	579 385	85 606
Налог на имущество	23 322	48 715
НДС	12 310	81 506
Внебюджетные фонды	10 833	10 597
Прочие налоги	30 130	39 056
Итого кредиторская задолженность по налогам	655 980	265 480

16. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности:

	2025 г.	2024 г.
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	89 581 897	51 911 075
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	4 414 915	1 148 255
Выручка от оказания услуг (в т.ч. аренда)	556 520	1 633 321
Прочая выручка	314 267	174 439
Итого выручка	94 867 599	54 867 090

Ниже приведена информация по выручке по регионам:

	2025 г.	2024 г.
Москва	51 469 549	16 780 562
Тюмень	31 423 006	31 609 643
Екатеринбург	10 661 255	6 272 330
Новосибирск	1 304 725	175 827
Санкт-Петербург	9 064	28 728
Итого выручка	94 867 599	54 867 090

Ниже приведена информация по выручке, признаваемой в момент времени или на протяжении времени:

	2025 г.	2024 г.
Выручка, признаваемая в течение времени	89 581 897	51 911 075
Выручка, признаваемая в момент времени	5 285 702	2 956 015
Итого выручка	94 867 599	54 867 090

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 13,38%. Базовые ставки в 2025 году составляли от 13,38% до 22,55% (в 2024 году: от 7,5% до 27,20%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 12 месяцев 2025 года составила 8 449 446 тыс. рублей (за 12 месяцев 2024 года: 6 883 700 тыс. рублей).

17. Административные расходы

Ниже приведена информация по общим расходам.

	2025 г.	2024 г.
Расходы на ИТ и телекоммуникации	1 425 582	739 672
Профессиональные услуги	1 032 045	806 888
Расходы на оплату труда	1 000 171	479 377
Банковская комиссия	580 265	339 241
Амортизация	539 773	146 346
Коммунальные и эксплуатационные расходы	180 518	127 367
Аренда	165 049	69 720
Прочие налоги	84 313	50 569
Расходы на аудит	9 785	10 227
Транспортные расходы	8 963	5 795
Прочие расходы	184 399	185 567
Итого административные расходы	5 210 863	2 960 769

В текущем периоде произведена реклассификация расходов, ранее отражаемых в составе «связи» и «текущего ремонта и обслуживания». Сравнительные данные за 2024 год приведены на сопоставимой основе.

18. Прочие операционные доходы и расходы, нетто

	2025 г.	2024 г.
Прибыль / (убыток) от реализации основных средств	757 501	(4 300)
Прибыль / (убыток) от уступки прав требования	193 131	(308 478)
Пересчет земельного налога	38 726	8 153
Прибыль / (убыток) в результате рассмотрения судебных споров	11 927	(14 153)
Благотворительность	(40 150)	(19 240)
(Расходы) / доходы прошлых лет	(47 914)	1 670
(Убыток) / прибыль от выбытия компаний Группы	(257 630)	1 526 296
Работы по гарантийным обязательствам	(326 961)	(167 934)
Расходы после ввода объектов строительства	(503 064)	(152 957)
Прочие расходы	(17 934)	(48 023)
Итого прочие операционные (расходы) / доходы, нетто	(192 368)	821 034

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2025 г.	2024 г.
Доходы по процентам	1 286 540	732 184
Процентный доход по банковским депозитам	104 729	57 573
Итого финансовые доходы	1 391 269	789 757

Финансовые расходы	2025 г.	2024 г. (пересмотрено)
Расходы по процентам	(21 130 547)	(13 853 008)
Процентный расход по аренде	(208 578)	(53 673)
Итого финансовые расходы	(21 339 125)	(13 906 681)

Чистые затраты на финансирование	(19 947 856)	(13 116 924)
---	---------------------	---------------------

В дополнение к процентным расходам по кредитам и облигациям, отраженным за 2025 год, проценты в сумме 11 549 421 тыс. рублей (за 2024 год: 5 279 979 тыс. рублей) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2025 г.	2024 г. (пересмотрено)
Текущие расходы по налогу на прибыль	(592 628)	(1 445 613)
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(1 621 686)	2 784 273
(Расход) / Возмещение по налогу на прибыль за год	(2 214 314)	1 338 660

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 25%.

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2025 г.	2024 г. (пересмотрено)
Прибыль по МСФО до налогообложения	7 907 241	6 346 908
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке	(1 976 810)	(1 269 382)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(237 504)	2 608 042
(Расход) / Возмещение по налогу на прибыль за год	(2 214 314)	1 338 660

Группа ООО «Элит Строй»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
 ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 года
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2025 года	Приобретен ия / выбытия компаний	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2024 года (пересмотрено)	Изменение (Прим.3)	31 декабря 2024 года (до пересмотра)
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу						
Финансовые активы и обязательства	4 083 196	62 636	2 144 814	1 875 746	-	1 875 746
Незавершенное строительство (IFRS15)	16 947 857	296 777	8 194 119	8 456 961	-	8 456 961
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	9 682 794	(85 406)	3 311 572	6 456 628	-	6 456 628
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	22 715	-	29 057	(6 342)	-	(6 342)
Переоценка инвестиционной собственности	-	-	(9 755)	9 755	-	9 755
Аренда	3 804 993	2 495 352	694 755	614 886	-	614 886
Выделение текущих расходов из НЗС	1 913 614	(927 178)	173 334	2 667 458	-	2 667 458
Оценочные обязательства и резервы	801 625	662	663 412	137 551	-	137 551
Прочее	1 869	-	1 827	42	-	42
Итого сумма отложенных налоговых активов	37 258 663	1 842 843	15 203 135	20 212 685	-	20 212 685
Зачет налога	(15 247 354)	-	-	(8 926 272)	-	(8 926 272)
Итого отложенный налоговый актив	22 011 309	-	-	11 286 413	-	11 286 413
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу						
Переоценка инвестиционной собственности	(379 723)	691 519	(359 924)	(711 318)	-	(711 318)
Оценка CC приобретаемых активов	(3 262 182)	-	4 710	(3 266 892)	-	(3 266 892)
Актив по договору (IFRS15)	(26 465 593)	(801 584)	(13 455 428)	(12 208 581)	-	(12 208 581)
Финансовые активы и обязательства	(1 216 142)	1 571	718 537	(1 936 250)	-	(1 936 250)
Аренда	(3 317 404)	(2 352 713)	(907 270)	(57 421)	-	(57 421)
Запасы	(4 487 815)	-	(2 605 506)	(1 882 309)	(1 882 309)	-
Прочее	(219 941)	-	(219 941)	-	-	-
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(39 348 800)	(2 461 207)	(16 824 822)	(20 062 771)	(1 882 309)	(18 180 462)
Зачет налога	15 247 354	-	-	8 926 272	-	8 926 272
Итого отложенное налоговое обязательство	(24 101 446)	-	-	(11 136 499)	-	(9 254 190)

Итого чистое (отложенное налоговое обязательство) / отложенный налоговый актив	(2 090 137)	-	(1 621 687)	149 914	(1 882 309)	2 032 223
---	--------------------	----------	--------------------	----------------	--------------------	------------------

Отложенные налоговые активы по консолидированному отчету о финансовом положении Группы на 31 декабря 2025 года составляют 22 011 309 тыс. рублей (31 декабря 2024: 11 286 413 тыс. рублей), отложенные налоговые обязательства составляют 24 101 446 тыс. рублей (31 декабря 2024: 11 136 499 тыс. рублей). Чистый отложенный налоговый актив по Группе составляет 2 090 137 (31 декабря 2024: 149 914 тыс. рублей).

	31 декабря 2024 года	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2023 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Финансовые активы и обязательства	1 875 746	1 397 961	477 785
Незавершенное строительство (IFRS15)	8 456 961	4 880 681	3 576 280
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	6 456 628	4 670 272	1 786 356
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(6 342)	(702 126)	695 784
Переоценка инвестиционной собственности	9 755	(14 242)	23 997
Аренда	614 886	468 994	145 892
Выделение текущих расходов из НЗС	2 667 458	1 678 019	989 439
Оценочные обязательства и резервы	137 551	117 347	20 204
Прочее	42	(63 938)	63 981
Итого сумма отложенных налоговых активов	20 212 685	12 432 968	7 779 718
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(711 318)	(99 659)	(611 659)
Оценка СС приобретаемых активов	(3 266 892)	595 628	(3 862 520)
Актив по договору (IFRS15)	(12 208 581)	(6 726 164)	(5 482 417)
Финансовые активы и обязательства	(1 936 250)	(1 606 077)	(330 173)
Признание кредитов, займов, задолженности по облигациям по амортизированной стоимости	-	18 074	-18 074
Аренда	(57 421)	(22 536)	(34 885)
Прочее	-	39	(39)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(18 180 462)	(7 840 695)	(10 339 767)
Итого чистый отложенный налоговый актив / (отложенное налоговое обязательство)	2 032 223	4 592 273	(2 560 049)

Отложенные налоговые активы по консолидированному отчету о финансовом положении Группы на 31 декабря 2024 года составляют 11 286 413 тыс. рублей, отложенные налоговые обязательства составляют 9 254 190 тыс. рублей. Чистый отложенный налоговый актив по Группе составляет 2 032 223 тыс. рублей.

21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2025 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 2 700 тыс. рублей (31 декабря 2024 года – 771 384 тыс. рублей) находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию.

Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с

предоставлением подтверждающих документов, а также для расчетов по приобретению земельных участков и выкупу жилой площади у физических и юридических лиц, владеющих недвижимостью на земельных участках, выкупленных компаниями Группы для целей комплексного развития территории, и не могут быть использованы на какие-либо иные цели.

Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

22. Управление финансовыми рисками

В рамках своей деятельности Группа подвержена ряду финансовых рисков: рыночному риску (который включает риск изменения валютного курса, риск изменения процентных ставок), кредитному риску, риску ликвидности.

Политика Группы в области управления рисками базируется на комплексном подходе к организации риск-менеджмента, в том числе в части идентификации существующих рисков, разработки методов и технологий их оценки, снижения (предотвращения) и мониторинга.

(a) Риск изменения валютного курса

Валютный риск — это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы. Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

Валютный риск оценивается ежемесячно с использованием анализа чувствительности и поддерживается в рамках параметров, утвержденных в соответствии с политикой Группы. В анализ включаются только монетарные статьи, выраженные в долларах США и евро, по компаниям, функциональная валюта которых отличается от российского рубля.

Валютный риск у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях.

(c) Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основной процентный риск Группы возникает в связи с долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами.

При привлечении кредитных средств Группой принимаются все возможные действия для минимизации процентных ставок. При привлечении новых кредитов или займов руководство Группы на основе собственных профессиональных суждений и информации о текущих и ожидаемых процентных ставках на рынках долгосрочного кредитования решает вопрос о привлечении заемных средств по фиксированным или переменным ставкам в зависимости от того, какая ставка будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

В приведенной ниже таблице показана чувствительность прибыли Группы к возможному росту или снижению процентных ставок на 1%. Увеличение или уменьшение ставок на 1% отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности проводится на основании допущения о том, что сумма задолженности на отчетную дату не погашалась в течение всего года.

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы выданные	8 550 513	7 767 923
Кредиты и займы полученные	253 687 874	179 142 892
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 700	771 384
Влияние на прибыли/ (убыток):		
Уменьшение ставки на 1%	1 713 750	717 579
Увеличение ставки на 1%	(1 713 750)	(717 579)
Влияние на капитал:		
Уменьшение ставки на 1%	1 285 313	574 063
Увеличение ставки на 1%	(1 285 313)	(574 063)

Допущения об изменениях в базисных пунктах в рамках анализа чувствительности к изменениям процентных ставок основываются на наблюдаемой в данный момент рыночной ситуации.

(d) Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных контрагентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости. В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 90 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 90 дней просрочки

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешним международными рейтинговыми агентствами.

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:
 Минимальный кредитный риск – активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;
 Умеренный кредитный риск – активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;
 Высокий кредитный риск – кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости каждого финансового актива, отраженного в консолидированном отчете о финансовом положении с учетом оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы выданные	8 550 513	7 767 923
Торговая и прочая дебиторская задолженность	85 431 449	41 732 553
Денежные средства и их эквиваленты	905 944	1 813 911

(e) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить своих финансовых обязательств при наступлении срока их исполнения.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные кредиты и займы	39 491 278	65 685 389	-	-	105 176 667
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	116 622 879	47 698 728	164 321 607
Торговая кредиторская задолженность	4 138 544	-	-	-	4 138 544
Облигационные займы	1 000 000	-	1 000 000	-	2 000 000
Обязательства по аренде	231 525	232 525	2 098 759	10 843 802	13 406 611
Итого финансовые обязательства	44 861 347	65 917 914	119 721 638	58 542 530	289 043 429

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные кредиты и займы	303 453	37 155 376	-	-	37 458 829
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	72 657 529	32 086 368	104 743 897
Торговая кредиторская задолженность	2 147 824	-	-	-	2 147 824
Облигационные займы	-	-	1 000 000	-	1 000 000
Обязательства по аренде	39 459	38 859	427 373	193 413	699 104
Итого финансовые обязательства	2 490 736	37 194 235	74 084 902	32 279 781	146 049 654

(f) Управление капиталом

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для участников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

23. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории оценки:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Дебиторская задолженность	-	85 431 449	85 431 449
Займы выданные	-	8 550 513	8 550 513
Денежные средства и их эквиваленты	905 944	-	905 944
Денежные средства с ограничением использования	-	2 700	2 700
Итого финансовые активы	905 944	93 984 662	94 890 606
Нефинансовые активы	-	-	222 900 764
Итого активы	-	-	317 791 370

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Дебиторская задолженность	-	41 732 553	41 732 553
Займы выданные	-	7 767 923	7 767 923
Денежные средства и их эквиваленты	1 813 911	-	1 813 911
Денежные средства с ограничением использования	-	771 384	771 384
Итого финансовые активы	1 813 911	50 271 860	52 085 771
Нефинансовые активы	-	-	159 683 741
Итого активы	-	-	211 769 512

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	905 944	905 944
Займы выданные	8 550 513	8 550 513
Денежные средства с ограничением использования	2 700	2 700
Дебиторская задолженность	85 431 449	85 431 449
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	253 687 874	253 687 874
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 700	2 700
Кредиторская задолженность	4 138 544	4 138 544

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 813 911	1 813 911
Займы выданные	7 767 923	7 767 923
Денежные средства с ограничением использования	771 384	771 384
Дебиторская задолженность	41 732 553	41 732 553
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	179 142 892	179 142 892
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	771 384	771 384
Кредиторская задолженность	2 144 966	2 144 966

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные

Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под ожидаемые кредитные убытки включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам с применением эскроу счетов на основании, в том числе, степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы

Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования, равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Все активы и обязательства в консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость которой раскрывается в консолидированной финансовой отчетности отдельно), классифицируются в Уровень 3 оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- 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.

25. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

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

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

- Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;
- Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;
- Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Ниже приведена информация об остатках по расчетам по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	-	1 220
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	6 821 595	-
Задолженность по процентам	1 425 324	86
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	(2 101 270)	-
Задолженность по процентам	(454 771)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Прочая дебиторская задолженность	9 820	114 193
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Прочая кредиторская задолженность	(152 999)	(299 071)
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Конечные контролирурующие стороны и другие участники	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	185 675	10 934
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	10 934	6 977 575
Задолженность по процентам	93 257	632 968
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	-	(2 894)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	-	(303 453)
Задолженность по процентам	-	(89 811)
Задолженность по долгосрочным займам	-	(286 058)
Ассоциированные стороны	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	-	16 633
Задолженность по процентам	-	3 628
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Покупатели и заказчики	-	8 200

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

Ниже приведена информация о доходах и расходах по операциям Группы со связанными сторонами:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	19 180	123 553	147 088	49 403
Себестоимость	847 526	993 598	1 106 158	1 029 331
Проценты к получению	1 425 238	-	673	3 696
Проценты к уплате	454 771	-	-	-
Займы выданные	6 992 733	172 357	1 220	71 749
Займы полученные	2 273 856	172 586	-	-
Конечные контролирурующие стороны	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	-	-	-	26 434
Себестоимость	-	2 894	13 052	12 647
Проценты к получению	604 706	1 144 417	565 706	-
Проценты к уплате	5 616	95 427	15 929	-
Займы выданные	-	6 791 900	6 791 900	-
Займы полученные	-	589 511	111 198	558 924

Ассоциированные компании	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	-	8 200	178	400
Проценты к получению	-	3 628	1 331	154
Займы выданные	-	16 633	-	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже.

Задолженность по вознаграждению ключевого управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года является краткосрочной и представляет собой текущую выплату заработной платы. У Группы отсутствуют планы по долгосрочным начислениям управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	2025 г.	2024 г.
Заработная плата и премии	723 568	575 559

26. Условные активы и обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет деятельность в области строительства жилых и нежилых помещений и предоставления в аренду торговых площадей, реализует свои услуги на территории Российской Федерации. Все производственные мощности предприятия расположены в Российской Федерации.

Группа подвержена экономическому и политическому влиянию со стороны правительства Российской Федерации. Данные условия и возможные изменения политики в будущем могут оказывать влияние на деятельность Группы и ее способность использовать активы и погашать обязательства. Руководство не может предсказать все варианты развития экономической ситуации, которые могут оказать влияние на индустрию и экономику в целом и, как следствие, оценить возможный эффект, который они могут оказать на будущее финансовое положение Группы. Руководство полагает, что предприняты все необходимые меры для поддержания стабильности и роста бизнеса Группы в текущих условиях.

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в Российской Федерации пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства.

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан –участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группе. Руководство считает, что Группа в результате отсутствия претензий не ожидает значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Группы действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Группы может быть существенным.

Аренда

В соответствии с учетной политикой (Примечание 5) Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Менее 1 года	38 604	102 512
От 1 года до 5 лет	151 865	2 273 106
Более 5 лет	646 481	50 364

27. Приобретение и продажа дочерних компаний

а) Выбытие компаний

В январе 2025 года Группа утратила контроль над ООО «ИРИАН» в связи с отказом участника ООО «ИРИАН» Бутакова И. Ю. от участия в предварительном договоре купли-продажи 50% доли в пользу Группы. Вследствие невозможности реализовать право Группы на выкуп доли в ООО «ИРИАН», контроль Группы над ООО «ИРИАН» был утрачен. На дату отчетности ООО «ИРИАН» было исключено из периметра консолидации и больше не рассматривается как дочернее общество Группы.

В апреле 2025 года Группой была продана 50% доля в компании ООО СЗ «Самолет-Поярково» в пользу ООО «САМОЛЕТ-МСК» за 450 013 тыс. рублей. Инвестиция в совместное предприятие отражалась методом долевого участия. Общая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря 2024 года в размере 707 649 тыс. рублей отражена в консолидированном отчете о финансовом положении Группы в строке «Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия». Накопленный убыток Группой за время владения ООО «СЗ «САМОЛЕТ-ПОЯРКОВО» составил 42 351 тыс. рублей. Убыток от сделки составил 342 351 тыс. рублей.

б) Реорганизация и присоединение

В марте 2025 года компании Группы АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО СЗ «Страна Ульянова» были реорганизованы путём присоединения к ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО». 04 марта 2025 года соответствующие

изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ. Во втором полугодии 2025 года ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО» реорганизовано в форме присоединения к ООО СЗ «Страна Сити». В связи с этим по состоянию на дату отчетности указанные компании были исключены из периметра консолидации и больше не рассматриваются как дочерние общества Группы.

В мае 2025 года было принято решение о реорганизации компании ООО «ЭТАЛОНСЕРВИС» путём присоединения к АО СЗ «Озерная». В ноябре 2025 года процесс реорганизации завершен. В связи с этим по состоянию на дату отчетности указанные компании были исключены из периметра консолидации и больше не рассматриваются как дочерние общества Группы.

с) Приобретение дочерних компаний

В апреле 2025 года Группой была приобретена 100% доля в компании ООО «ЭТАЛОНСЕРВИС» по ее номинальной стоимости в размере 10 тыс. рублей. Стоимость доли была определена по соглашению сторон с учетом того, что на дату сделки, по данным бухгалтерской отчетности за 2024 год, стоимость чистых активов была отрицательная и составляла 32 113 тыс. рублей, задолженность общества перед Группой составляла 1 078 000 тыс. рублей.

d) Учреждение дочерних компаний

22 июля 2025 года было принято решение об учреждении ООО «Заречная». 25 июля 2025 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

19 августа 2025 года было принято решение об учреждении специализированного застройщика для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости ООО СЗ «Иловаяская». 22 августа 2025 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

е) Прочие приобретения

С целью реализации проекта по комплексной застройке территории в г.Москве в октябре 2025 года Группа приобрела долю в уставном капитале ООО «СЗ «Рижский-1», ООО «СЗ «Рижский-2» и ООО «СЗ «Рижский-ЖК» и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Чистые активы на дату приобретения составили 697 454 тыс. рублей. Справедливая стоимость возмещения была оплачена денежными средствами в сумме 798 901 тыс. рублей.

28. Выбывающая группа, предназначенная для продажи

В декабре 2025 года Группа приняла решение о продаже ООО «ЛОГИСТИК-Сервис», представляющего собой дочернюю организацию, находящуюся в полной собственности Группы. Ожидается, что продажа будет завершена в течение года после отчетной даты. На 31 декабря 2025 года ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» классифицировано как выбывающая группа, предназначенная для продажи.

Основные классы активов и обязательств ООО «ЛОГИСТИК-Сервис», классифицированные как предназначенные для продажи по состоянию на 31 декабря, представлены ниже:

	2025 г.
Активы	
Денежные средства и их эквиваленты	4 773
Основные средства	10 004
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10 974
Отложенные налоговые активы	195 316
Инвестиционная недвижимость	1 312 957
Итого активы, предназначенные для продажи	1 534 024
Обязательства	
Торговая кредиторская задолженность	(4 213)
Прочая кредиторская задолженность	(12 178)
Налоги к уплате	(19 666)
Кредиты и займы	(475 227)
Отложенные налоговые обязательства	(93 279)
Итого обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	(604 563)
Чистые активы, непосредственно связанные с выбывающей Группой	929 461

29. События после отчетной даты

а) Облигации

В январе 2026 года Группа разместила на Московской Бирже необеспеченные бездокументарные процентные неконвертируемые облигации (регистрационный номер 4B02-02-00593-R-001P) номинальным объемом 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 1,5 года, с ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 25,25% годовых. Условия выпуска не предусматривают право досрочного погашения облигаций по инициативе эмитента или их владельцев.

В феврале 2026 года Группа погасила выпуск необеспеченных бездокументарных процентных неконвертируемых облигаций с централизованным учетом прав (регистрационный номер 4-01-00593-R-001P) в полном объеме на сумму 1 000 000 тыс. рублей, первоначально размещенный сроком на 1 080 дней.

Указанные события не являются корректирующими событиями после отчетной даты и не оказали влияние на финансовое положение Группы на 31 декабря 2025 года.

б) Изменение структуры группы

В 1 квартале 2026 года Группа реализовала третьей стороне 100% долю в уставном капитале ООО «ЛОГИСТИК-Сервис», классифицированную в текущей консолидированной финансовой отчетности как «Выбывающая Группа, предназначенная для продажи» (Примечание 28). Сумма сделки составила 553 000 тыс. рублей. Денежные средства были получены в полном объеме. По предварительным оценкам, ожидаемый убыток от выбытия составит ориентировочно 376 461 тыс. рублей. Данная сделка не оказывает влияния на показатели отчетности за 2025 год, но отразится на консолидированном финансовом результате Группы в 2026 году.

22 января 2026 года Группа приобрела 100% долю в уставном капитале ООО «ИНТЕРНЕТ» по номинальной стоимости в размере 10 тыс. рублей. 22 января 2026 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

28 января 2026 года было принято решение об учреждении специализированного застройщика для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости ООО СЗ «М 14». 03 февраля 2026 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

с) Прочие изменения

В феврале-апреле 2026 года Группа и ПАО «Сбербанк» заключили несколько соглашений об открытии невозобновляемых кредитных линий на общую сумму 38 136 378 тыс. рублей сроком погашения 2028-2031 гг.

В марте 2026 года Группа и АО «Банк ДОМ.РФ» заключили соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии на общую сумму 69 530 576 тыс. рублей сроком погашения 31 декабря 2040 года.

30. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводилась проверка)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не были единообразно рассчитаны всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что скорректированное соотношение чистой задолженности к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (показатель EBITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA

1. Показатели EBITDA и скорректированная EBITDA

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Совокупный доход за отчетный период		5 692 927	7 685 568
Амортизация внеоборотных активов		746 569	333 194
Финансовые расходы	19	21 339 125	13 906 681
Финансовые доходы	19	(1 391 269)	(789 757)
Доходы / (расходы) по налогу на прибыль		2 214 314	(1 338 660)
Показатель EBITDA		28 601 666	19 797 026
Капитализированные проценты в составе себестоимости		1 127 400	360 127
Скорректированный показатель EBITDA		29 729 066	20 157 153

2. Показатели чистого долга и скорректированного чистого долга

Чистый долг

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Кредиты и займы, включая проектное финансирование	13	253 687 874	179 142 892
Денежные средства и их эквиваленты	11	(905 944)	(1 813 911)
Чистая сумма задолженности		252 781 930	177 328 981
Скорректированная сумма задолженности за вычетом остатков на счетах эскроу покупателей			
Кредиты и займы, включая проектное финансирование	13	253 687 874	179 142 892
Денежные средства и их эквиваленты	11	(905 944)	(1 813 911)
Остатки на счетах эскроу покупателей Группы	11	(116 287 602)	(82 336 523)
Скорректированная чистая сумма задолженности		136 494 328	94 992 458

3. Показатель чистой суммы задолженности к скорректированному показателю EBITDA

Скорректированный показатель EBITDA	29 729 066	20 157 153
Скорректированная чистая сумма задолженности к скорректированному показателю EBITDA	4,59	4,71

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2026 года



А. О. Гайдуков