

**ГУ «Дирекция по строительству Нового Ташкента»
при Кабинете Министров Республики Узбекистан
Финансовая отчетность в соответствии с МСФО за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года**

Содержание

Отчет о финансовом положении	6
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Отчет об изменениях в собственном капитале	8
Отчет о движении денежных средств	9
Примечания к финансовой отчетности	10-35

ГУ «Дирекция по строительству Нового Ташкента» при Кабинете Министров Республики Узбекистан
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

	Прим	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
млн сум				
Активы				
Основные средства	8	12,121,816	1,649,369	54,032
Инвестиционная недвижимость	9	27,945,971	28,612,632	-
Внеоборотные активы		40,067,787	30,262,001	54,032
Запасы	10	3,057,750	651,172	91,784
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	426,716	170,165	-
Авансы выданные		369,244	9,851	3,110
Денежные средства и их эквиваленты	12	7,720	231,642	494,679
Оборотные активы		3,861,430	1,062,830	589,573
Итого активы		43,929,217	31,324,831	643,605
Капитал				
Уставный капитал		-	-	-
Капитальные резервы	13	33,267,561	31,126,664	623,574
Нераспределенная прибыль		1,290,080	89,258	(2,567)
Итого капитал		34,557,641	31,215,922	621,007
Обязательства				
Обязательства по договорам на капитальное строительство	14	5,115,458	-	-
Кредиты и займы	15	784,904	-	-
Гарантийные удержания	16	222,789	22,444	-
Долгосрочные обязательства		6,123,151	22,444	-
Обязательства по договорам на капитальное строительство	14	2,453,428	-	-
Кредиты и займы	15	558,623	-	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	17	230,754	69,481	22,598
Обязательства по договору		5,620	16,984	-
Текущие обязательства		3,248,425	86,465	22,598
Итого обязательства		9,371,576	108,909	22,598
Итого капитал и обязательства		43,929,217	31,324,831	643,605

Заместитель директора по инвестициям и внешнеэкономической деятельности
 Раджабов Ш. Ш.

Главный бухгалтер
 Нарзуллаев А. Б.

ГУ «Дирекция по строительству Нового Ташкента» при Кабинете Министров Республики Узбекистан
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год

млн сум	Прим.	2025 год	2024 год	2023 год
Выручка	3	685,965	159,303	-
Себестоимость	4	(311,532)	(83,700)	-
Валовая прибыль		374,433	75,603	-
Прочие доходы		12,218	1	-
Коммерческие расходы	5	(20,694)	(5,819)	-
Административные расходы	6	(47,149)	(21,142)	(607)
Доходы/(расходы) по ожидаемым кредитным убыткам		1,785	2,168	(3,986)
Прочие расходы		(2,221)	(1,294)	-
Результаты операционной деятельности		318,372	49,517	(4,593)
Финансовые доходы	7	49,427	61,974	2,421
Финансовые расходы	7	(116,585)	(17,532)	-
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц, нетто		386,355	(2,134)	(395)
Чистые финансовые доходы		319,197	42,308	2,026
Прибыль/(убыток) до налогообложения		637,569	91,825	(2,567)
Налог на прибыль	19(b)	-	-	-
Прибыль/(убыток) за отчетный год		637,569	91,825	(2,567)

ГУ «Дирекция по строительству Нового Ташкента» при Кабинете Министров Республики Узбекистан
Отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год

млн сум	Прим.	Капитальные резервы	Нераспределенная прибыль	Итого капитала
Остаток на 1 января 2024 года		623,574	(2,567)	621,007
Прибыль за отчетный год		-	91,825	91,825
Общий совокупный доход за отчетный год		-	91,825	91,825
Операции с собственником	13	30,503,090	-	30,503,090
Остаток на 31 декабря 2024 года		31,126,664	89,258	31,215,922
Прибыль за отчетный год		-	637,569	637,569
Общий совокупный доход за отчетный год		-	637,569	637,569
Операции с собственником	13	2,140,897	-	2,140,897
Эффект от первоначального льготного займа по справедливой стоимости	15	-	563,253	563,253
Остаток на 31 декабря 2025 года		33,267,561	1,290,080	34,557,641

ГУ «Дирекция по строительству Нового Ташкента» при Кабинете Министров Республики Узбекистан
Отчет о движении денежных средств за 2025 год

в млн сум	Прим	2025 год	2024 год	2023 год
Денежные потоки от операционной деятельности:				
Прибыль/(убыток) за год		637,569	91,825	(2,567)
<i>Корректировки:</i>				
Амортизация	8	2,474	695	5
Финансовые доходы	7	(49,427)	(61,974)	(2,421)
Финансовые расходы	7	116,585	17,532	-
(Убыток)/прибыль от курсовых разниц, нетто		(386,355)	(2,134)	395
(Восстановление)/начисление резерва по ожидаемым кредитным убыткам	12	(1,785)	(2,168)	3,986
Себестоимость реализованных земельных участков, полученных на безвозмездной основе	4	311,532	83,700	-
Операционные денежные потоки до изменения оборотного капитала		630,593	127,476	(602)
Изменения в оборотном капитале:				
Запасы		(2,493,964)	7,909	(81,080)
Дебиторская задолженность		(248,090)	(183,930)	-
Авансы выданные		(359,393)	(6,741)	(3,110)
Кредиторская задолженность и прочие обязательства		367,680	71,461	22,203
Обязательства по договору		(11,364)	16,984	-
Потоки денежных средств (использованных в)/от операционной деятельности до процентов		(2,114,538)	33,159	(62,589)
Проценты полученные от вклада в депозит		30,727	58,207	2,421
Проценты выплаченные	14,15	(260,096)	-	-
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от операционной деятельности		(2,343,907)	91,366	(60,168)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
Приобретение основных средств		(1,438,015)	(1,576,223)	(54,037)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1,438,015)	(1,576,223)	(54,037)
Денежные потоки от финансовой деятельности				
Привлечение кредитов и займов	15	2,558,277	-	-
Выплаты по обязательствам по по договорам на капитальное строительство	14	(505,263)	-	-
Выплаты по кредитам и займам	15	(696,749)	-	-
Вклад участников	13	2,199,950	1,219,652	612,870
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		3,556,215	1,219,652	612,870
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(225,707)	(265,205)	498,665
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		231,642	494,679	-
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	12	1,785	2,168	(3,986)
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря		7,720	231,642	494,679

1. Информация об Учреждении

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Узбекистане

Государственное учреждение «Дирекция по созданию города Нового Ташкента» (далее – «Дирекция» или «Учреждение») осуществляет свою деятельность в Республике Узбекистан. Соответственно, на деятельность Дирекции оказывают влияние экономические и финансовые условия Республики Узбекистан, для которой характерны особенности развивающейся рыночной экономики. Кроме того, на условия осуществления хозяйственной деятельности могут оказывать влияние изменения в глобальной экономической и геополитической среде, а также продолжающиеся в стране экономические реформы, направленные на дальнейшую либерализацию экономики и совершенствование рыночных механизмов регулирования.

Правовая, налоговая и административная системы Республики Узбекистан продолжают развиваться и совершенствоваться и могут быть подвержены изменениям и различным толкованиям требований законодательства. Руководство Дирекции осуществляет постоянный мониторинг изменений в экономической и нормативно-правовой среде и оценивает их возможное влияние на деятельность и финансовое положение Дирекции.

Настоящая финансовая отчетность отражает оценку руководством влияния существующих экономических условий и нормативно-правовой среды Республики Узбекистан на деятельность и финансовое положение Дирекции. Фактическое влияние будущих изменений в экономической и регуляторной среде может отличаться от текущих оценок руководства.

(б) Организационная структура и деятельность

Дирекция была создана при Кабинете Министров Республики Узбекистан в соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан от 20 июля 2023 года № ПП-232 «О мерах по созданию города Нового Ташкента».

Согласно указанному постановлению на территориях Юкоричирчикского и Уртачирчикского районов Ташкентской области, прилегающих к городу Ташкенту, предусмотрено создание города Новый Ташкент. В целях реализации данного проекта была учреждена Дирекция в форме государственного учреждения.

В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан развитие города Новый Ташкент предусмотрено на территории общей площадью 19,720.9 гектара. Для реализации первого этапа проекта Дирекции были предоставлены земельные участки общей площадью 6,000 гектаров на праве постоянного пользования.

Основной деятельностью Дирекции является обеспечение реализации проекта по созданию и развитию города Новый Ташкент, включая планирование развития территории, привлечение инвестиций, организацию и координацию проектных и строительных работ, а также выполнение функций заказчика по строительству объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Учредителем Дирекции является Республика Узбекистан в лице Кабинета Министров Республики Узбекистан, который осуществляет контроль над деятельностью Дирекции в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Дирекция зарегистрирована по адресу: Республика Узбекистан, город Ташкент, Яккасарайский район, улица Бабура, дом 14.

2. Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности («стандартами финансовой отчетности МСФО»).

(б) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Республики Узбекистан является узбекский сум (далее – «сум» или UZS), и эта же валюта является функциональной валютой Учреждения, а также валютой, в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в сум, округлены до (ближайшего) миллиона, если не указано иное.

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс			Обменный курс «спот» на отчетную дату		
	2025 год	2024 год	2023 год	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
в сумах						
1 доллар США	12,575	12,652	11,742	12,025	12,920	12,339

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются перспективно.

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

- Примечание 3(в) – признание выручки по договорам с заказчиком (девелопером): определение того, действует ли Учреждение в качестве принципала или агента.
- Примечание 3(в) - определение наличия значительного компонента финансирования в договорах с инвесторами, предусматривающих рассрочку платежа.
- Примечание 8 – основные средства и объекты капитального строительства: классификация и момент признания активов, создаваемых в рамках ЕРС и ЕРС+F контрактов.
- Примечание 9 – классификация объектов недвижимости: определение того, учитываются ли объекты недвижимости в составе основных средств или инвестиционной недвижимости.
- Примечание 9 – земельные участки, полученные от государства: квалификация операции получения земельных участков и определение момента их признания.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженную в финансовой отчетности величину активов и обязательств, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 3(в) – признание выручки: оценка величины вознаграждения заказчика.
- Примечание 23(в) – срок полезного использования основных средств.
- Примечание 9(в) – земельные участки, полученные от государства: ключевые допущения и методы оценки, использованные при определении справедливой стоимости земельных участков.
- Примечание 3(в) – значительный компонент финансирования: определение ставки дисконтирования, используемой при корректировке цены сделки.

(г) Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 9(в) – земельные участки, полученные от государства.

3. Выручка

(а) Потоки выручки

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Выручка от реализации земельных участков	658,317	157,944	-
Комиссионное вознаграждение	26,966	1,162	-
Прочая выручка	682	197	-
	685,965	159,303	-

Выручка от реализации земельных участков признается в момент времени, а выручка от комиссионных вознаграждений признается в течение времени.

(б) Остатки по договору

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности и обязательствах по договору по договорам с покупателями.

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	401,024	126,436	-
Обязательства по договору	5,620	16,984	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года не раскрывается информация об оставшихся обязанностях к исполнению, первоначальная ожидаемая продолжительность которых составляет один год или менее, как допускается МСФО (IFRS) 15.

(в) Обязанности к исполнению и политика признания выручки

Выручка оценивается на основе возмещения, указанного в договоре с покупателем. Учреждение признает выручку по мере перехода контроля над товаром или услугой покупателю.

В следующей таблице приведены сведения о характере и временных рамках обязанностей к исполнению в договорах с покупателями, включая значительные условия оплаты и соответствующую политику признания выручки.

Вид товара/услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки
Выручка от реализации земельных участков	Учреждение осуществляет реализацию земельных участков в рамках проекта строительства города Новый Ташкент. Согласно условиям договоров Учреждение осуществляет реализацию земельных участков на согласованных условиях. Покупатель получает контроль над земельным участком после подписания сторонами акта приема-передачи, который подтверждает передачу объекта. Учреждение применяет два метода расчетов с покупателями: 1. Единовременная оплата При осуществлении полной оплаты стоимости договора единовременным платежом покупателю предоставляется скидка в размере 20% от договорной стоимости; 2. Покупка в рассрочку Покупатель также может осуществить первоначальный платеж в размере 35% стоимости договора и оплатить оставшиеся 65% в рассрочку сроком до трех лет с начислением 14% годовых на непогашенный остаток задолженности. Второе условие свидетельствует о наличии значительного компонента финансирования, поскольку договорная цена зависит от выбранного покупателем способа и сроков оплаты, а также предусматривает предоставление финансирования покупателю на срок больше года.	Опция единовременной оплаты – при которой инвестор имеет право на 20% скидку за немедленную оплату, выручка признается на основании суммы вознаграждения, указанной в договоре, после применения скидки, при передаче контроля над правами пользования землей. Опция отсрочки платежа – при выборе инвестором рассрочки платежей на срок от одного до трех лет выручка признается при передаче контроля над активом на основе суммы договора. Финансовый элемент, возникающий в связи с условиями отсрочки платежа, учитывается отдельно и признается в качестве финансового дохода в течение периода финансирования.

Вид товара/услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки
Выручка от предоставления услуг технического надзора	Учреждение оказывает услуги технического надзора и выполняет функции технического заказчика в рамках реализации проектов строительства на территории города Новый Ташкент. В рамках договоров Учреждение выступает в качестве посредника между Контрагентом и подрядчиками, организуя и координируя услуги, необходимые для реализации Проекта. Соответственно, Учреждение действует как агент в рамках договоренности. В соответствии с условиями договоров Учреждение получает вознаграждение в размере 1.5% от стоимости строительно-монтажных работ, выполняемых в рамках соответствующего проекта строительства.	Выручка признается на нетто-основе — в сумме вознаграждения Учреждения в размере 1.5% от стоимости строительно-монтажных работ. Суммы, получаемые от Контрагента и подлежащие перечислению подрядчикам, в составе выручки не признаются. Выручка признается по мере оказания услуг на основании степени выполнения обязанности к исполнению.

Вознаграждение Учреждения связано с оказанием услуг по организации и координации строительства объектов в рамках Проекта, где Учреждение действует в качестве агента, а не принципала. При разграничении действий в качестве агента и принципала руководство исходило из следующих факторов:

- Строительно-монтажные работы выполняются генеральным подрядчиком. Учреждение координирует и контролирует реализацию Проекта, но не выполняет строительные работы самостоятельно.
- Проект в полном объеме финансируется Контрагентом. Учреждение распоряжается предоставленными средствами для расчетов с подрядчиками, не финансирует затраты за счет собственных ресурсов и не подвержено значительному кредитному риску и риску ликвидности.
- Вознаграждение Учреждения зафиксировано договором и составляет 1.5% от стоимости Проекта, тогда как стоимость строительства определяется утвержденной проектной документацией. Учреждение имеет ограниченную свободу в установлении цены и не получает выгод от изменения стоимости строительства.
- Учреждение не подвержено риску, связанному с запасами: оно не приобретает материалы, незавершенное строительство или готовый объект для собственных целей, не сохраняет право собственности на завершенный объект и не эксплуатирует его после завершения строительства.
- Ответственность за качество строительных работ несут подрядчики; Учреждение лишь координирует устранение дефектов и контролирует исполнение гарантийных обязательств.

4. Себестоимость

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Себестоимость реализованной земли	311,532	83,700	-
	311,532	83,700	-

5. Коммерческие расходы

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Услуги сторонних организаций	13,786	145	-
Расходы по реализации e-auksion	5,113	1,842	-
Расходы по заработной плате	1,093	-	-
Расходы по аренде	-	3,413	-
Прочие расходы	702	419	-
	20,694	5,819	-

6. Административные расходы

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Расходы по заработной плате	30,790	17,548	574
Материалы и запасы	5,139	365	-
Услуги	5,047	2,482	-
Комиссия банка	3,674	-	28
Амортизация	2,490	698	5
Прочие расходы	9	49	-
	47,149	21,142	607

7. Финансовые доходы и финансовые расходы

Финансовые доходы

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Процентный доход по депозитам	30,727	58,207	2,421
Доход от амортизации дисконта по задолженности хокимията	10,931	3,579	-
Процентный доход от продажи земли	7,769	188	-
Итого финансовые доходы	49,427	61,974	2,421

Финансовые расходы

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Расход от амортизации дисконта по льготному займу	(106,345)	-	-
Признание дисконта по задолженности хокимията	(10,240)	(17,532)	-
Итого финансовые расходы	(116,585)	(17,532)	-

8. Основные средства

млн сум	Установки, машины и оборудование	Транспортные средства	Здания и сооружения	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
Сальдо на 1 января 2024 года	-	1,537	-	-	52,500	54,037
Поступления	240	-	853	20	1,594,919	1,596,032
Переводы	924	810	-	706	(2,440)	-
Сальдо на 31 декабря 2024 года	1,164	2,347	853	726	1,644,979	1,650,069
Поступления	-	692	-	-	10,474,229	10,474,921
Влияние изменений обменных курсов валют	1,482	2,382	-	11,174	(15,038)	-
Сальдо на 31 декабря 2025 года	2,646	5,421	853	11,900	12,104,170	12,124,990
Амортизация и убытки от обесценения						
Сальдо на 1 января 2024 года	-	(5)	-	-	-	(5)
Амортизация за отчетный год	(257)	(356)	(47)	(35)	-	(695)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	(257)	(361)	(47)	(35)	-	(700)
Амортизация за отчетный год	(713)	(831)	(85)	(845)	-	(2,474)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	(970)	(1,192)	(132)	(880)	-	(3,174)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2024 года	-	1,532	-	-	52,500	54,032
На 31 декабря 2024 года	907	1,986	806	691	1,644,979	1,649,369
На 31 декабря 2025 года	1,676	4,229	721	11,020	12,104,170	12,121,816

(а) Основные средства на стадии строительства

Основная часть незавершенного строительства относится к проектам строительства и модернизации инфраструктурных объектов, включая трансформаторные станции, линии электроснабжения, тоннели, подъездные пути, распределительные объекты и иные объекты, реализуемые в рамках ЕРС+F контрактов.

На 31 декабря 2025 года общая стоимость объектов, связанных с ЕРС+F контрактами, составила 8,635,945 млн сум, включая незавершенное строительство по ЕРС-контрактам в размере 8,386,727 млн сум, капитализированные прочие затраты в размере 5,249 млн сум и капитализированные проценты по строительству в размере 243,968 млн сум. Сроки завершения строительства указанных объектов приходятся на 2026–2027 годы.

9. Инвестиционная недвижимость

(а) Сверка балансовой стоимости

млн сум	2025 год	2024 год
Сальдо на 1 января	28,612,632	-
Поступления	-	29,438,050
Реклассификация в состав основных средств	(382,769)	(19,809)
Реклассификация в состав запасов	(183,742)	(584,949)
Выбытие	(100,150)	(220,660)
Сальдо на 31 декабря	27,945,971	28,612,632

(б) Первоначальное признание земельных участков

Земельные участки общей площадью 6 000 гектаров получены Учреждением безвозмездно от Государства в 2024 году на основании решения собственника в связи с их закреплением за Учреждением для целей развития города Новый Ташкент. На дату первоначального признания генеральный план развития города утвержден не был. Соответственно, земельные участки рассматривались как удерживаемые для получения дохода от прироста их стоимости, в связи с чем участки признаны в отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости.

Земельные участки признаны по справедливой стоимости на дату признания в корреспонденции с капитальными резервами как неденежный вклад собственника (см. Примечание 13). Подходы и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, раскрыты далее.

(в) Последующая классификация

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2025 года инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, в отношении которых не определено, будут ли они использоваться Учреждением для собственных нужд либо реализованы в ходе обычной деятельности в рамках генерального плана.

Перевод земельных участков из состава инвестиционной недвижимости осуществляется при изменении способа их использования. В состав основных средств переведены земельные участки, на которых в отчетном периоде начаты строительные работы и возводимые на которых объекты после завершения строительства остаются под контролем Учреждения. В состав запасов переведены земельные участки, на которых начато строительство жилых комплексов, предназначенных для реализации и земельные участки, предназначенные для реализации на аукционе.

Выбытие представлено передачей земельных участков на безвозмездной основе для размещения стратегических объектов на основании решений Кенгаша. Руководство квалифицировало указанную передачу как распределение в пользу государства, действующего в качестве собственника Учреждения. Соответственно, балансовая стоимость переданных участков отнесена на уменьшение капитальных резервов (см. Примечание 13).

(г) **Оценка справедливой стоимости**

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком, обладающим признанной профессиональной квалификацией и опытом оценки объектов данной категории в соответствующем местоположении, и отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Оценка выполнена сравнительным подходом. Справедливая стоимость определена на основании цен предложения и цен совершенных сделок по земельным участкам, сопоставимым с объектами оценки по местоположению, площади и характеру использования.

10. Запасы

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	2,862,682	148,925	91,784
Земельные участки для реализации	189,717	501,249	-
Прочие	5,351	998	-
	3,057,750	651,172	91,784

По состоянию на 31 декабря 2025 года запасы в виде жилых и коммерческих помещений балансовой стоимостью 1,656,487 млн сумов были переданы в залог в качестве обеспечения заемных средств. По состоянию на 31 декабря 2024 года и 2023 года запасы в залог не передавались.

11. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность по реализации земельных участков	379,363	96,775	-
Задолженность от Хокимията	25,692	43,729	-
Прочая дебиторская задолженность	21,661	29,661	-
	426,716	170,165	-

12. Денежные средства и их эквиваленты

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства на расчетных счетах	6,387	20,123	8,597
Депозиты до востребования	1,158	213,235	490,000
Денежные средства на биржевых счетах	208	102	68
Денежные средства и их эквиваленты, gross	7,753	233,460	498,665
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(33)	(1,818)	(3,986)
Денежные средства и их эквиваленты, нетто	7,720	231,642	494,679

По состоянию на отчетные даты денежные средства, размещенные на депозитах до востребования, не обременены какими-либо ограничениями в использовании и могут быть свободно изъяты Учреждением в любое время. Указанные средства не зарезервированы для исполнения каких-либо обязательств и не имеют целевого назначения.

Информация о подверженности Учреждению процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 18.

13. Капитал и резервы

(а) Капитальные резервы

	2025 год	2024 год	2023 год
На начало 1 января	31,126,664	623,574	-
Передача земельных участков	-	29,438,050	-
Целевые денежные поступления	2,199,950	1,219,652	612,870
Целевые неденежные поступления	40,405	66,048	10,704
Выбытие земли по стратегическим важным проектам	(100,150)	(220,660)	-
Безвозмездно полученное имущество	692	-	-
На конец 31 декабря	33,267,561	31,126,664	623,574

Целевые поступления были предоставлены благотворительным общественным фондом «Махалла» и прочими государственными организациями для финансирования деятельности Учреждения в рамках реализации утвержденных государственных программ и проектов. Такие поступления отражены в составе капитальных резервов, поскольку по своей экономической сущности они представляют собой финансирование, предоставленное Государством в качестве собственника.

(б) Управление капиталом

Учреждение не располагает формализованной политикой в области управления капиталом. Тем не менее руководство принимает меры, направленные на поддержание собственного капитала на уровне, достаточном для покрытия операционных и стратегических потребностей Учреждения, а также для сохранения доверия со стороны участников рынка. Указанная цель реализуется через эффективное управление денежными потоками, регулярный мониторинг показателей выручки и прибыли Учреждения, а также планирование долгосрочных инвестиционных проектов, источниками финансирования которых выступают средства от операционной деятельности Учреждения и вклады собственника в лице государственных органов Республики Узбекистан. Реализация данных мер направлена на обеспечение устойчивого роста прибыли Учреждения.

14. Обязательства по договорам на капитальное строительство

млн сум	2025 год	2024 год
Начало 1 января	-	-
Признание обязательств по выполненным работам	8,386,727	-
Начисленные проценты	243,968	-
Погашение основной суммы	(505,263)	-
Проценты уплаченные	(243,968)	-
Эффект курсовых разниц	(312,578)	-
На конец 31 декабря	7,568,886	-

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная часть	5,115,458	-	-
Краткосрочная часть	2,453,428	-	-
Итого	7,568,886	-	-

В течение 2025 года Учреждение заключило 10 договоров по модели ЕРС и 10 договоров по модели ЕРС+F на строительство объектов, признанных в составе незавершенного строительства. Для дисконтирования будущих денежных потоков при первоначальном признании обязательства Учреждение использовало ставки в диапазоне 9.95%–10.75%, определенные на основе ставок Центрального банка Республики Узбекистан. Полное погашение указанных обязательств ожидается в период с 2029 по 2032 год с учетом предусмотренной отсрочки платежей на срок от 3 до 5 лет после завершения строительства соответствующих проектов.

15. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Учреждению, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Информация о подверженности Учреждению риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 18.

млн сум	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Обеспеченный банковский кредит от Aloqa Bank	Узбекский сум	22%	2026	436,427	-
Обеспеченный банковский кредит Aloqa Bank	Узбекский сум	24%	2027	122,196	-
Займ от благотворительного фонда	Доллар США	0%	2028	757,668	-
Займ, от связанной стороны	Узбекский сум	0%	2027	27,236	-
Итого кредитов и займов				1,343,527	-

Сверка движения остатков обязательств и потоков денежных средств от финансовой деятельности:

млн сум	2025 год	2024 года
Начало 1 января	-	-
Поступления от кредитов и займов	2,558,277	-
Финансовые расходы, включая капитализированные проценты	22,750	-
Эффект курсовых разниц	(67,714)	-
Погашение кредитов и займов	(696,749)	-
Выплаченные проценты	(16,128)	-
Признание дисконта при первоначальном признании	(563,254)	-
Амортизация дисконта	106,345	-
На конец 31 декабря	1,343,527	-

Соблюдение условий (ковенантов) кредитных соглашений и сроков погашения

В соответствии с действующими кредитными соглашениями существует ряд финансовых и нефинансовых кovenантов. Согласно этим кovenантам, Учреждение ограничено следующими условиями:

- поддержанием определенных годовых показателей;
- прочими ограничениями и обязательствами.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Учреждение выполняло все условия, предусмотренные кредитными соглашениями, на основании которых были получены займы от банков.

16. Гарантийные удержания

Гарантийные удержания представляют собой суммы, удержанные Учреждением из платежей генеральным подрядчикам в размере 5% от стоимости выполненных строительно-монтажных работ по каждому счету-фактуре в качестве обеспечения исполнения ими обязательств по договорам строительного подряда. Удержанные суммы подлежат выплате по истечении гарантийного срока, предусмотренного условиями соответствующего договора — от 12 до 24 месяцев с даты сдачи объекта. Проценты на удержанные суммы не начисляются. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все объекты, по которым произведены удержания, находятся на стадии строительства и не сданы заказчику, в связи с чем исчисление гарантийных сроков не начато, и вся сумма удержаний классифицирована как долгосрочная.

17. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Торговая кредиторская задолженность

млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обязательства по комиссионным договорам строительства	114,108	49,355	-
Торговая кредиторская задолженность	111,756	3,838	12,737
Прочие обязательства	4,890	16,288	9,861
	230,754	69,481	22,598

Информация о подверженности Учреждению валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 18.

18. Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Руководство Учреждения считает, что на отчетные даты, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Учреждения, приблизительно равна их балансовой стоимости. Справедливая стоимость была определена для целей оценки и раскрытия информации на основе следующих способов.

Руководство относит справедливую стоимость всех финансовых инструментов к Уровню 2 иерархии справедливой стоимости для управления финансовыми рисками.

(б) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск (Примечание 18(b)(ii));
- риск ликвидности (Примечание 18(b)(iii));
- рыночный риск (Примечание 18(b)(iv)).

(i) Основные принципы управления рисками

По состоянию на отчетную дату в Группе отсутствует формализованная политика управления финансовыми рисками. Управление финансовыми рисками осуществляется руководством Учреждения в рамках текущей операционной и финансовой деятельности.

Руководство осуществляет мониторинг основных финансовых рисков, включая кредитный риск, риск ликвидности и иные риски, возникающие в связи с использованием финансовых инструментов. Решения, связанные с управлением финансовыми рисками, принимаются руководством на основе регулярного анализа финансового положения Учреждения, структуры активов и обязательств, а также прогнозируемых денежных потоков.

В связи с ограниченным объемом финансовых инструментов и отсутствием сложных финансовых операций руководство считает существующие процедуры контроля достаточными для управления финансовыми рисками

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Учреждении финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Учреждение контролирует собственную подверженность влиянию кредитного риска.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Учреждению кредитному риску.

Торговая дебиторская задолженность

Учреждение подвержено кредитному риску в отношении торговой дебиторской задолженности по договорам реализации земельных участков.

Учреждение применяет упрощенный подход, предусмотренный МСФО (IFRS) 9, и оценивает ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной кредитным убыткам за весь срок действия инструмента. Дефолтом считается неисполнение покупателем платежных обязательств в течение 90 дней с установленного договором срока.

Условиями договоров предусмотрено право Учреждения в случае неисполнения покупателем обязательств расторгнуть договор в одностороннем порядке, возвратить земельный участок и применить штрафные санкции. Справедливая стоимость земельных участков превышает соответствующую непогашенную задолженность покупателей, в связи с чем величина потерь при неисполнении обязательств оценивается как нулевая. Соответственно, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов не признан; в течение представленных периодов резерв не начислялся и не восстанавливался.

Покупатели проходят предварительный отбор на соответствие установленным финансовым требованиям. Просроченная задолженность по состоянию на отчетные даты отсутствует; случаи неисполнения покупателями обязательств за представленные периоды не зафиксированы.

Денежные средства и их эквиваленты

В рамках управления денежными потоками и кредитными рисками Учреждение регулярно отслеживает кредитоспособность финансовых и банковских организаций, с которыми она работает и в которых размещает денежные средства на депозиты. Учреждение в основном имеет банковские отношения с известными крупными финансовыми институтами в Республике Узбекистан

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Учреждение считает, исходя из внешних кредитных рейтингов финансовых учреждений, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и их эквивалентам Учреждение применяет общий подход, предусмотренный МСФО (IFRS) 9, основанный на использовании параметров вероятности дефолта и убытков при дефолте. Ожидаемые кредитные убытки рассчитываются как функция вероятности дефолта финансового института, величины потенциальных потерь при дефолте и суммы риска на дату оценки.

Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 и 1 января 2024 составила 33,437 млн сум, 1,817,951 млн сум и 3,985,980 млн сум соответственно.

(iii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Учреждении возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Учреждения к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Учреждения ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Учреждения.

Подверженность риску ликвидности

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и не дисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключаящие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2025 года млн сум	Балансовая стоимость	Итого	Менее 1 года	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	Более 5 лет
Кредиты и займы	1,343,527	1,855,365	471,925	113,912	1,269,528	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	230,754	230,754	230,754	-	-	-
Обязательства по договорам на капитальное строительство	5,115,458	5,817,131	-	1,748,331	3,292,095	776,705
Обязательство по гарантийному удержанию	222,789	222,789	-	-	222,789	-
Итого	6,912,528	8,126,039	702,679	1,862,243	4,784,412	776,705
31 декабря 2024 года млн сум	Балансовая стоимость	Итого	Менее 1 года	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	Более 5 лет
Торговая и прочая кредиторская задолженность	69,481	69,481	69,481	-	-	-
Обязательство по гарантийному удержанию	22,444	22,444	-	-	22,444	-
Итого	91,925	91,925	69,481	-	22,444	-

Не ожидается, что потоки денежных средств, принимаемые к рассмотрению при анализе сроков погашения, могут произойти существенно раньше или их величина будет значительно отличаться.

(iv) **Рыночный риск**

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

Валютный риск

Учреждение подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующими функциональными валютами предприятий Учреждения. Функциональными валютами компаний Учреждения являются, в первую очередь, узбекский сум, но также и доллары. Указанные операции выражены в основном в долларах США.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, политика Учреждения нацелена на удержание нетто-позиции, подверженной риску, в допустимых пределах посредством покупки или продажи иностранной валюты по курсам «спот», когда это необходимо, для устранения краткосрочной несбалансированности.

Подверженность валютному риску

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

	Выражены в долларах США	Выражены в долларах США	Выражены в долларах США
млн сум	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы	(757,669)	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(60,442)	(1,764)	(12,721)
Нетто-подверженность	(818,111)	(1,764)	(12,721)

Анализ чувствительности

Обоснованно возможное укрепление (ослабление) сума, как показано ниже, по отношению к доллару США по состоянию на 31 декабря повлияло бы на оценку финансовых инструментов, выраженных в долларах США, на указанные ниже суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности, ставки процента, остаются неизменными, и любое влияние прогнозной выручки и закупок не принималось во внимание.

млн сум	Укрепление		Ослабление	
	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток
31 декабря 2025 года				
Доллар США (изменение 10%)	81,811	81,811	(81,811)	(81,811)
31 декабря 2024 года				
Доллар США (изменение 10%)	176	176	(176)	(176)
31 декабря 2023 года				
Доллар США (изменение 10%)	1,272	1,272	(1,272)	(1,272)

Процентный риск

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

Подверженность процентному риску

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

млн сум	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	1,153	211,575
Финансовые обязательства	(1,343,527)	-
	(1,342,374)	211,575

19. Условные активы и обязательства

(а) Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 и 1 января 2024 годов Учреждение не являлась стороной существенных судебных разбирательств. Руководство считает, что отсутствуют судебные иски или иные претензии, которые могут оказать существенное влияние на финансовое положение, результаты деятельности или денежные потоки Учреждения.

(б) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Узбекистане

Налоговое законодательство Республики Узбекистан подвержено изменениям и может сопровождаться различными официальными разъяснениями и судебными решениями, которые в отдельных случаях допускают неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Деятельность Учреждения осуществляется в рамках специального режима налогообложения, предусматривающего освобождение от всех видов налогов и обязательных платежей, за исключением отдельных налогов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Республики Узбекистан, включая НДС при импорте.

Руководство считает, что Учреждение соблюдает требования законодательства, регулирующего применение указанных налоговых льгот. По состоянию на отчетную дату руководство не располагает информацией о налоговых претензиях или обстоятельствах, которые могли бы привести к возникновению существенных налоговых обязательств, не отраженных в настоящей финансовой отчетности.

(в) Контрактные обязательства

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Учреждение заключила договоры на строительство объектов на общую сумму 12,978,645 млн сум (2024 год: 6,202,099 млн сум). По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма обязательств по заключенным договорам составляет 10,877,604 млн сум (2024 год: 6,170,394 млн сум)

20. Связанные стороны

Для целей данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на принятие другой стороной финансовых или операционных решений. В 2025, 2024 и 2023 годах Учреждение осуществляла операции с Компаниями, контролируемые Акционером (включая предприятия, которые напрямую или косвенно контролируются Правительством Узбекистана) и основным управленческим персоналом.

В рамках текущей деятельности Учреждение осуществляет операции с другими предприятиями, контролируемые Правительством Узбекистана. Кредиты банков предоставляются исходя из рыночных процентных ставок на дату признания. Кредиты были получены в суммах с договорной процентной ставкой 22–24% годовых и сроками погашения в период между сентябрем 2026 года и декабрем 2027 года.

Заем, полученный от благотворительного фонда, является беспроцентным и подлежит погашению в 2028 году. При первоначальном признании данного займа его сумма была дисконтирована по рыночной ставке процента, составляющей 23%. Сумма дисконта первоначально была признана в составе добавочного капитала. По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов остатки по операциям со связанными сторонами были следующими:

млн сум	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря		
	2025 год	2024 год	2023 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность	29,182	44,520	-
Денежные средства и их эквиваленты:	7,720	231,642	494,679
Авансы выданные	70,855	57,833	1
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(8,599)	(886)	-
Авансы полученные	-	104	-
Кредиты и займы	(1,317,835)	-	-
Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря			
млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Выручка	2,700	790	-
Коммерческие расходы	(2,198)	(12)	-
Финансовые доходы	41,658	58,207	2,421
Приобретение товаров и услуг	31,087	6,595	-
Прочий доход	184	-	-

Вознаграждение ключевого руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы:

млн сум	2025 год	2024 год	2023 год
Заработная плата и премии	7,560	4,186	267
	7,560	4,186	267

21. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

22. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей комбинированной финансовой отчетности.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(а) Выручка

Информация об учетной политике Учреждения в отношении договоров с покупателями представлена в Примечании 3.

(б) Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или возможной цене их реализации. Себестоимость запасов определяется на основе метода по средневзвешенной стоимости, и в нее включаются затраты на их приобретение, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты на доставку до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машино-мест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машино-мест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

(в) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств первоначально признаются по себестоимости. Себестоимость включает цену приобретения или стоимость строительства, затраты, непосредственно связанные с приобретением или созданием актива и приведением его в состояние, необходимое для использования по назначению, первоначальную оценку обязательств по выводу объекта из эксплуатации, если такие обязательства возникают, а также капитализированные затраты по займам в отношении квалифицируемых активов.

После первоначального признания объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если значительные компоненты объекта основных средств имеют различные сроки полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяется как разница между поступлениями от его выбытия и его балансовой стоимостью и признается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Объекты основных средств, создаваемые по договорам EPC+F

Если объекты основных средств создаются в рамках договоров EPC+F, предусматривающих отсрочку платежа, превышающую обычные условия коммерческого кредитования, стоимость объекта определяется по денежному эквиваленту цены приобретения на дату первоначального признания.

Разница между общей суммой договорных платежей и денежным эквивалентом цены приобретения признается как финансовое обязательство и впоследствии учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

До момента готовности объекта к использованию затраты учитываются в составе незавершенного строительства. Если создаваемый объект является квалифицируемым активом, затраты по заимствованиям капитализируются в составе его стоимости в соответствии с учетной политикой Учреждения по затратам по заимствованиям.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iv) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном периоде были следующими:

Классы основных средств	Норма износа
Здания и сооружения	20-50 лет
Дороги	20–50 лет
Транспортные средства	5-10 лет
Трубопроводы, линии электропередачи и телекоммуникаций	6-7 лет
Компьютеры и периферийное оборудование	5 лет
Прочие основные средства	5-10 лет

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

(г) Инвестиционная недвижимость

Объекты инвестиционной недвижимости представлены земельными участками, удерживаемыми с целью получения дохода от прироста их стоимости в будущем и не используемыми Учреждениями в качестве основных средств. Первоначально инвестиционная недвижимость оценивается по фактической стоимости приобретения, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением и оформлением прав на земельные участки, при соблюдении критериев признания. После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по себестоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Земельные участки, классифицированные как инвестиционная недвижимость, не амортизируются, поскольку имеют неопределенный срок полезного использования.

(д) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность первоначально признается в момент ее возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Учреждение вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, — плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и последующая оценка

Финансовые активы

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Учреждение может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

Учреждение проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- Политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля, и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Учреждения.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.

- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

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

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

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

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

Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Учреждение оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Учреждение проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Учреждение проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Учреждение руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Учреждение приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- изменение условий финансового актива, приводящее к несоответствию критерию SPPI (например, добавление условия конвертации).

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

Финансовые обязательства

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

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

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ Республики Узбекистан, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Учреждение обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Учреждением аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Учреждение проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Учреждение приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

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

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

(iv) Прекращение признания

Финансовые активы

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

Учреждение заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Финансовые обязательства

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

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

(e) Обязательства по договорам на капитальное строительство

Учреждение заключает договоры типа EPC и EPC+F, предусматривающие выполнение проектных, закупочных и строительно-монтажных работ. Договоры типа EPC+F дополнительно предусматривают предоставление подрядчиком отсрочки оплаты на срок, существенно превышающий обычные условия расчетов.

Объекты, создаваемые в рамках указанных договоров, признаются по мере передачи Учреждению контроля над результатами выполненных работ. Стоимость объекта определяется как эквивалент цены при оплате денежными средствами на дату признания в соответствии с пунктом 23 МСФО (IAS) 16. При отсутствии установленной договором цены при единовременной оплате указанная величина определяется путем дисконтирования будущих платежей по ставке, отражающей стоимость заимствования для Учреждения на дату признания.

Соответствующее обязательство первоначально признается в той же величине и в последующем оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Разница между номинальной суммой платежей и первоначально признанной величиной обязательства признается в качестве процентных расходов в течение периода отсрочки.

Затраты по заимствованиям

Затраты по заимствованиям, непосредственно относящиеся к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, капитализируются в стоимость этого актива до момента, когда актив готов к использованию по назначению. Прочие затраты по заимствованиям признаются в составе прибыли или убытка в периоде возникновения. Курсовые разницы капитализируются в той мере, в какой они рассматриваются как корректировка процентных затрат.

(ж) Капитал

Учреждение получает финансирование и иные ресурсы от государства, государственных фондов, министерств, ведомств, государственных предприятий и иных организаций, находящихся под общим контролем Правительства Республики Узбекистан.

Денежные средства и иные ресурсы, предоставленные государством в его качестве собственника, признаются непосредственно в составе собственного капитала как вклады государства.

Денежные вклады признаются в составе собственного капитала в сумме полученных денежных средств. Активы, права и обязательства, полученные в рамках передачи проектов и иных операций между организациями, находящимися под общим государственным контролем, признаются в соответствии с учетной политикой Учреждения для таких операций. Операции с государством, осуществляемые им в качестве собственника, отражаются непосредственно в составе собственного капитала и не признаются в составе прибыли или убытка за период.

(з) Финансовые доходы и финансовые расходы

В состав финансовых доходов и расходов Учреждении входят:

- процентный доход;
- процентный расход;

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

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

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

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства

(и) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту Компании по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в общем случае в составе прибыли или убытка за период.

(к) Ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам признается с применением модели ожидаемых кредитных убытков. Поскольку денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск на отчетную дату, резерв оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. Величина резерва определяется путем оценки вероятности дефолта финансового института, удельного веса потерь при дефолте и величины требования, подверженного риску дефолта, с учетом доступной прогнозной информации о факторах, способных повлиять на кредитоспособность финансового института. На каждую отчетную дату проводится оценка наличия существенного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания; при выявлении такого увеличения резерв оценивается в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Суммы, отражающие изменение резерва, признаются в составе прибыли или убытка за период.

23. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Учреждение не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной финансовой отчетности.

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

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие основные новые требования:

- Организации должны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, а именно: операционная деятельность, инвестиционная деятельность, финансовая деятельность, прекращенная деятельность и подоходный налог. Организации также должны представлять новый определяемый стандартом промежуточный итог «операционная прибыль». Чистая прибыль организаций не изменится.
- Показатели эффективности, определяемые руководством (MPM), раскрываются в одном общем примечании в финансовой отчетности.
- Предоставлены расширенные рекомендации по группированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все организации должны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки в отчете о движении денежных средств при представлении денежных потоков от операционной деятельности косвенным методом.

Учреждение все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, в частности в отношении структуры отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе Учреждения, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых в отношении показателей эффективности, определяемых руководством. Учреждение также проводит оценку влияния на то, как информация группируется в финансовой отчетности, в том числе для статей, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

(ii) Прочие стандарты учета

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

- Отсутствие возможности обмена (Поправки к МСФО (IAS) 21).
- Классификация и оценка финансовых инструментов (Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).