

**АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние
компании
Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности, за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года, с
аудиторским заключением независимого
аудитора**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

- 1. Приобретение дочерних организаций: квалификация и отражение в отчетности – пункты 1(b), 23, 25(i), (ii) примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.*

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой, принимая во внимание масштаб объединения бизнесов, имевшего место в отчетном периоде, значительное влияние последствий объединения на ряд показателей аудируемой консолидированной финансовой отчетности, а также значимость суждений руководства в отношении квалификации соответствующих операций при их отражении в консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры включали рассмотрение оснований для признания приобретений в качестве объединения бизнесов и определения периметра консолидации, изучение подходов и решений руководства в части квалификации совершенных операций как объединения бизнесов, корректности применения метода приобретения, включая признание и оценку в консолидированной

финансовой отчетности идентифицируемых приобретенных активов, принятых обязательств и неконтролирующих долей участия в объекте приобретения, установления результата объединения как гудвила или прибыли от выгодного приобретения. Мы также оценили полноту и корректность отражения в консолидированной финансовой отчетности и раскрытия в примечаниях к ней существенных аспектов, сопутствующих операциям, которыми обеспечено получение контроля над дочерними организациями.

2. Финансовые обязательства: кредиты и займы полученные - состав, погашение, классификация по срокам – пункты 17, 19, 24, 25 (i) примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы

В годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные суммы обязательств по полученным займам, включая облигационные займы, и кредитам, в особенности по проектному финансированию (далее – заемные обязательства), при этом значительная доля заемных обязательств носит краткосрочный характер. Данный вопрос определен нами в качестве ключевого, учитывая специфику деятельности Группы, в частности, сопряженную с использованием эскроу-счетов, что предполагает широкое использование кредитных инструментов в ходе строительства. Кроме того, в аудитуемом периоде Группа осуществляла погашение купонов облигационных займов, ранее выпущенных Группой и находящихся в обращении на Московской Бирже, а также произвела размещение новых серий биржевых облигаций/

Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа (включая облигационные), в том числе с учетом характера заемных обязательств и их величины является важным аспектом управления финансовыми рисками. Надлежащий контроль за сроками погашения заемных обязательств необходим как для обеспечения своевременного их исполнения, так и для корректного формирования показателей консолидированного отчета о финансовом положении, консолидированного движения денежных средств, надлежащего финансового планирования и оценки показателей ликвидности Группы.

Наши аудиторские процедуры включали анализ системы внутреннего контроля за своевременностью и полнотой погашений, изучение процентных ставок и обеспечений обязательств, оценку порядка и качества раскрытия информации о них в годовой консолидированной финансовой отчетности, проверку правильности классификации заемных обязательств по срокам погашения, установленным условиям кредитных договоров, договоров займа и условиями выпуска облигаций.

Мы проанализировали подходы руководства Группы к организации и осуществлению контроля за своевременным погашением заемных обязательств, оценили полноту, корректность и достаточность раскрытия информации о заемных обязательствах в разрезе категорий и сроков в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Информация, отличная от годовой консолидированной финансовой отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете головной компании Группы, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она нам будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой 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 мы приходим к выводу о том, что прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте руководству и Членам Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг», и потребовать исправления выявленных существенных искажений.

Ответственность руководства и членов Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой 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.

Члены Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 Группы, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой 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 годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая 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 годовой 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 членами Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг», мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой 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.

Потрусова Елена Ивановна,
Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006022804)



(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.96
ОРНЗ 11906106131

«19» апреля 2024 года

АО АПРИ «Флай Плэнинг»
Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2023 года

г. Челябинск, 2023г

Содержание

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9

Прим. 31 декабря 2023 г. 31 декабря 2022 г.

АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	589 761	301 561
Отложенные налоговые активы	7(b)	-	-
Долгосрочные инвестиции	9	1 355 109	1 810 224
Итого внеоборотных активов		1 944 870	2 111 785
Оборотные активы			
Запасы	10	11 826 030	2 986 583
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	7 468 584	2 039 222
Авансы выданные	11	7 153 039	1 060 123
Инвестиции	9	1 083 624	850 763
Переплата по налогу на прибыль		1	5 767
Денежные средства и их эквиваленты*	13	4 161 252	1 810 393
Итого оборотных активов		31 692 530	8 752 851
Всего активов		33 637 400	10 864 636

*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счётах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 7 220 387 тыс.руб. на 31 декабря 2023г. (на 31 декабря 2022 года остатки денежных средств на счетах эскроу отсутствовали)

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Капитал	15		
Уставный капитал		1 024 763	475 000
Нераспределенная прибыль		3 233 943	1 716 799
Доля неконтролирующих участников		769 563	-
Собственные акции		-	(9 000)
Всего собственного капитала		5 028 269	2 182 799
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	6 629 893	3 097 136
Отложенные налоговые обязательства	7(b)	192 377	109 306
Долгосрочная кредиторская задолженность	18	419 930	822 734
Итого долгосрочных обязательств		7 242 200	4 029 176
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	17	14 667 775	645 961
Авансы полученные	18	3 979 794	2 067 491
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	2 300 653	1 860 581
Текущие обязательства по налогу на прибыль		14	46 322
Резервы	16	418 695	32 306
Итого краткосрочных обязательств		21 366 931	4 652 661
Всего обязательств		28 609 131	8 681 837
Всего собственного капитала и обязательств		33 637 400	10 864 636

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

тыс. руб.	Прим.	2023 год	2022 год
Выручка	3	6 640 079	1 464 554
Себестоимость продаж		(3 721 250)	(557 921)
Валовая прибыль		2 918 829	906 633
Административные расходы	4(a)	(268 118)	(116 704)
Коммерческие расходы	4(b)	(476 844)	(310 216)
Прочие доходы	4(c)	1 554 960	934 705
Прочие расходы	4(d)	(806 575)	(185 981)
Результаты операционной деятельности		2 922 252	1 228 437
Финансовые доходы	5	94 415	50 229
Финансовые расходы	5	(963 854)	(375 759)
Чистые финансовые расходы/доходы		(869 439)	(325 530)
Прибыль до налогообложения		2 052 813	902 907
Расходы по налогу на прибыль	7	(261 326)	(205 833)
Прибыль и общий совокупный доход за год		1 791 487	697 074

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

	Капитал, причитающийся собственникам Компании					
	Прим.	Уставный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтроли- рующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2022 года		475 000	1 010 725	1 485 725	-	1 485 725
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	697 074	697 074	-	697 074
Итого общий совокупный доход за год		-	697 074	697 074	-	697 074
Операции с собственниками Компании	16					
Распределение прибыли		-	-	-	-	-
Выкуп собственных акций у акционеров		-	-	-	-	-
Прочие операции с собственниками Компании		-	-	-	-	-
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2022 года		475 000	1 707 799	2 182 799	-	2 182 799
Остаток на 1 января 2023 года		475 000	1 707 799	2 182 799	-	2 182 799
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	1 516 001	1 516 001	275 486	1 791 487
Итого общий совокупный доход за год		-	1 516 001	1 516 001	275 486	1 791 487
Операции с собственниками Компании	16					
Распределение прибыли		-	-	-	(250 000)	(250 000)
Увеличение Акционерного капитала		549 763	-	549 763	-	549 763
Операции в результате объединения/ продажи бизнеса		-	1 143	1 143	744 077	745 220
Реализация собственных выкупленных ранее акций		-	9 000	9 000	-	9 000
Итого операций с собственниками Компании		549 763	10 143	599 906	494 077	1 053 983
Остаток на 31 декабря 2023 года		1 024 763	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

АО АПРИ Флай Плэнинг

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

	Прим.	2023 год	2022 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		1 791 487	697 074
Корректировки			
Амортизация	8	57 504	36 983
Операции в результате объединения бизнеса		707 720	-
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		-	-
Процентный доход		(94 415)	(50 229)
Процентный расход		956 307	480 413
Убыток от обесценения нефинансовых активов	4(c,d)	7 912	10 342
Доходы от долевого участия	4(c)	(580 718)	(809 537)
Расход по налогу на прибыль		261 326	205 833
		3 107 123	570 879
Изменения			
Изменение запасов	10	(8 852 483)	(1 599 628)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	11	(5 429 362)	(658 175)
Изменение авансов выданных	11	(6 095 339)	(25 361)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	18	16 166 143	1 030 713
Изменение авансов полученных	18	1 912 303	1 034 692
Изменение резервов	16	386 389	(55 474)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		1 194 774	297 646
Налог на прибыль уплаченный		(218 797)	(138 696)
Проценты уплаченные	17	(481 224)	(306 676)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности			
		494 753	(147 726)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		14 538	1 174
Инвестиции		(1 163 907)	(74 767)
Поступления от выбытия инвестиций		1 059 188	237 603
Доходы от долевого участия		-	-
Выдано займов		(831 695)	(363 226)
Поступления от погашения займов		5 407	343 042
Проценты полученные		-	-
Приобретение дочерних компаний		-	-
Приобретение/выбытие основных средств		(52 803)	(47 695)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		-	-

**Чистый поток денежных средств использованных
в инвестиционной деятельности**

Денежные потоки от финансовой деятельности

Продажа собственных акций

Увеличение уставного капитала

Выплата дивидендов

Получение кредитов/займов

Погашение кредитов/займов

17

17

**Чистый поток денежных средств от финансовой
деятельности**

**Нетто увеличение/(уменьшение) денежных
средств**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

	(969 272)	96 131
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Продажа собственных акций	9 000	-
Увеличение уставного капитала	549 763	-
Выплата дивидендов	(212 500)	
Получение кредитов/займов	3 105 104	3 380 255
Погашение кредитов/займов	(625 989)	(1 576 498)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	2 825 378	1 803 757
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств	2 350 859	1 752 162
Денежные средства на начало периода	1 810 393	58 231
Денежные средства на конец периода	4 161 252	1 810 393

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	10
2	Основы учета	13
3	Выручка	14
4	Доходы и расходы	15
5	Нетто величина финансовых доходов/(расходов)	16
6	Расходы на вознаграждение работникам	17
7	Расход по налогу на прибыль	17
8	Основные средства	19
9	Инвестиции	20
10	Запасы.....	21
11	Дебиторская задолженность	21
12	Аренда	22
13	Денежные средства и их эквиваленты.....	23
14	Убыток от обесценения нефинансовых активов.....	24
15	Капитал	24
16	Резервы	25
17	Кредиты и займы	26
18	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	32
19	Финансовые активы и обязательства	33
20	Существенные дочерние предприятия	36
21	Условные активы и обязательства	37
22	Связанные стороны.....	38
23	Приобретение дочерних предприятий	40
24	События после отчетной даты	42
25	Основные положения учетной политики	43
26	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	56

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли экономические последствия обострившегося военно-политического конфликта с Украиной. Объявленные рядом государств экономические санкции в отношении российских организаций привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках. Для снижения волатильности Банк России повысил ключевую ставку, а также ввел ряд других мер. Это обстоятельство повлекло за собой существенное снижение спроса на рынке недвижимости в моменте. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе продлением ипотечных программ со льготной ставкой годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно позволило восстановить спрос на недвижимость.

В 2023 г. в российской экономике быстро восстанавливался внутренний спрос, чему оказывал поддержку высокий рост кредитования – как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Кредитный бум в потребительском и ипотечном кредитовании сопровождался значимым ухудшением стандартов кредитования, и для предотвращения рисков Банк России ужесточал макропруденциальную политику. На фоне сокращения валютной выручки экспортеров и роста спроса на импорт произошли ослабление рубля и усиление волатильности на валютном рынке. Одновременно реализовались существенные проинфляционные риски: рост внутреннего спроса, опережающий возможности расширения выпуска, и ослабление рубля в летние месяцы.

Для ограничения проинфляционных процессов и приближения инфляции к цели «вблизи 4%» в 2024 г. Банк России с июля 2023 г. повышал ключевую ставку с 7,5 до 15%. На фоне повышения ключевой ставки ипотечное кредитование на вторичном рынке замедлялось, что приводило к сокращению спроса и на первичном рынке (где льготные ипотечные программы пока обеспечивали высокий объем продаж). Из-за снижения продаж и уменьшения покрытия кредитов средствами на счетах эскроу возрастала стоимость заемных средств для финансирования строительства. В то же время уровень ставок для застройщиков был ниже, чем в целом по кредитам корпоративным заемщикам, благодаря накоплению средств на счетах эскроу, и большинство проектов имели достаточный запас устойчивости.

Ужесточение денежно-кредитной политики в 2023 г. произошло не в условиях кризиса в целях предотвращения рисков для финансовой стабильности, а в условиях быстрого восстановления экономики для сдерживания инфляции. В долгосрочной перспективе замедление инфляции и снижение инфляционных ожиданий будут способствовать макроэкономической стабильности и постепенному снижению ключевой ставки.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может

отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. В 2023 году группа заняла первое место в Челябинской области по объемам строительства с долей рынка более 36% согласно Аналитического отчета «Анализ рынка жилой недвижимости и лучших практик девелоперских компаний» подготовленного ООО «Аналитический центр Эксперт». В Екатеринбурге компания заняла 12 место.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул.Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2023 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках приобретенного проекта во Владивостоке, подготовка к проектированию и строительству в Краснодарском крае.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.кв.м., строительство завершено

В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. В 2023 году введено в эксплуатацию 58 тыс. кв.м. жилья и встроенных нежилых помещений, получено разрешение на строительство и ведутся работы по возведению 95 тыс. кв.м. Помимо жилых домов в 2023 году построены и введены в эксплуатацию

- Фитнес-центр с бассейном (3,8 тыс. кв.м.). Здание эксплуатируется совместно с федеральным оператором фитнес-центров Bright Fit.
- Физкультурно-оздоровительный комплекс Академия спорта (4,5 тыс. кв.м.). Комплекс оборудован для размещения секций по занятию большим теннисом, боевыми единоборствами, спортивной и художественной гимнастикой, а также футболом.

Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета

- «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 188 тыс. кв.м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт». В настоящее время построено более 128 тыс. кв.м. жилья., в 2023 году введено в эксплуатацию 19 тыс. кв.м.

Сроки реализации проекта – 2020-2025 гг.

Доля участия группы в проекте 50%

- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)
- «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства жилья площадью 103 тыс. кв.м. в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся строительство 95 тыс. кв.м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2025 гг.

- Притяжение (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв.м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт». В 2023 году введено в эксплуатацию 65 тыс. кв.м., получено разрешение на строительство и ведутся работы по возведению 86 тыс. кв.м.

Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

Доля участия группы в проекте 50%

- О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78,1 тыс.кв.м. жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешения на строительство. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
- ЖК Грани, г. Челябинск – проект строительства уникального жилого комплекса в центре г. Челябинска площадью 38 тыс. кв. м. Участок расположен в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Реализуется в классе «Бизнес». Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс.кв.м., подземного паркинга на 242 м/места, а также комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв.2026, 2 этапа - 4кв.2026-1 кв.2027.
- Попов Лог, г. Екатеринбург – проект строительства жилого района в г. Екатеринбург. Планируется возведение 970 тыс. кв.м. жилья. Ведутся работы по утверждению

градостроительной документации, проектированию и получению разрешения на строительство. Старт строительства в 2024 году, срок реализации проекта 2024-2034 гг.

- Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 31 декабря 2023 года			
	(доля от размещенных акций, прим 15(а))		На 31 декабря 2022 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 176 795	12,02	118 000,00	24,84
Т.В. Карабинцев	411 353 985	40,14	98 577,13	20,75
В.С. Иванов	84 209 700	8,22	84 209,70	17,73
А.С. Букреев	197 082 683	19,23	80 000,00	16,84
А.Д. Овакимян	167 520 140	16,35	68 000,00	14,32
Прочие участники	41 420 104	4,04	26 213,18	5,52
	1 024 763 407	100,00	475 000,00	100

Материнской организацией Компании является ООО «ОК-Финанс».

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

(б) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(с) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с 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 в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

3 Выручка

	2023 г.	2022 г.
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	5 660 674	468 715
ТвояПривилегия, г. Челябинск	1 318 591	451 560
Парковый Премиум, г. Челябинск	2 335 243	-
Чурилово, г. Челябинск	208 824	1 930
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	1 771 818	-
Нежилые помещения Парковый-2, г. Челябинск	26 198	15 225
Прочая девелоперская выручка	979 405	985 030
Строительно-монтажные работы	-	8 793
Услуги по управлению проектами	-	2 016
	6 640 079	1 464 554

В 2023 году часть продаж в проектах Группы осуществлялась совместными и ассоциированными компаниями.

В рамках развития направления девелоперской деятельности Группа продала частично или полностью права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди проекта ТвояПривилегия, г. Челябинск, земельные участки под строительство отдельных нежилых помещений в пос. Чурилово и Парковый, участки под строительство социальной инфраструктуры проектов). Выручка от реализации проектов отражена в составе прочей девелоперской выручки.

Для эффективной реализации проектов, в которых принимают участие компании группы, а также совместные и ассоциированные компании, управление продажами всех объектов осуществляется Группой. Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по указанным проектам.

		2023 г.	2022 г.
Выручка			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	1 905 354	520 449
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	тыс. руб.	235 022	17 155
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	2 335 243	4 465 060
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	1 771 818	-
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб.	1 828 691	-
		8 076 128	5 002 664
Объем продаж			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	35 532	24 464
	тыс. руб.	3 472 722	1 919 032
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	кв.м.	536	444
	тыс. руб.	31 437	24 390
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	57 538	56 359
	тыс. руб.	5 180 334	4 395 664
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	30 482	762
	тыс. руб.	3 545 108	99 351
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	35 453	-
	тыс. руб.	3 514 274	-
	кв.м.	159 541	82 029
	тыс. руб.	15 743 875	6 438 437

4 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(19 881)	(8 046)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(14 378)	(2 086)
Имущественные налоги	(3 180)	(1 359)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(76 267)	(20 514)
Оплата труда и страховые взносы	(121 617)	(68 927)
Программное обеспечение	(7 284)	(5 525)
Прочие управленческие расходы	(23 424)	(7 980)
Материальные затраты	(2 002)	-
Услуги связи	(85)	(1 040)
Транспортные затраты	-	(1 227)
	(268 118)	(116 704)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Агентское вознаграждение	(194 976)	(107 564)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(619)	(12 798)
Коммунальные услуги по непередаваемым квартирам	(16 133)	(15 774)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(52 638)	(44 309)
Прочие коммерческие расходы	(16 023)	(5 863)
Оплата труда и страховые взносы	(2 086)	(4 068)
Регистрация объектов недвижимости	(4 361)	(1 221)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(76 433)	(47 134)
Аренда помещения	(3 265)	-
Реклама	(106 462)	(67 537)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(3 848)	(3 948)
	(476 844)	(310 216)

(c) Прочие доходы

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	-	139
Реализация материалов	1 867	2 906
Сдача в аренду имущества	19 125	8 842
Прочие доходы	25 510	6 499
Компенсация понесенных расходов	-	24 192
Услуги поручительства	-	78 250
Прочая реализация	79 038	-
Услуги по управлению	9 135	4 339
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний) (Прим 23)	834 274	-
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	5 293	-

Признание доли в чистых активах совместных/
ассоциированных компаний, учитываемых методом
долевого участия

580 718	809 538
1 554 960	934 705

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Штрафы, пени, неустойки по хоз. договорам	(4 631)	(102 739)
Штрафы по 214-ФЗ	(61 124)	-
Прочие расходы	(24 162)	(27 031)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(11 057)	(3 647)
Убыток при реализации школы	(251 825)	-
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(8 535)	(5 481)
Отчисления в ФОНД ПИК	(136 237)	(15 806)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(13 205)	(10 342)
Расходы по соглашению о компенсации затрат	-	(15 935)
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(191 776)	-
Себестоимость реализации прочего имущества	(86 223)	-
Благотворительность	(17 800)	(5 000)
	(806 575)	(185 981)

5 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Финансовые доходы		
Проценты банка	17 033	1 174
Проценты по договорам займа	73 128	49 055
Изменение резерва под обесценение финансовых активов	4 254	-
	94 415	50 229
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(517 079)	(226 882)
Проценты по договорам займа	(44 959)	(1 202)
Проценты по кредитным договорам	(151 106)	(15 930)
Влияние курсовых разниц	-	(5 824)
Переоценка акций, обращающихся на рынке ценных бумаг	-	(3 889)
Прочие финансовые расходы	(250 710)	(104 710)
Убытки от обесценения финансовых активов	-	(17 322)
	(963 854)	(375 759)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(869 439)	(325 530)

6 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(121 617)	(68 927)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(2 086)	(4 068)
	(123 703)	(72 995)

7 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2022 году: 20%)

(a) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	2023 г.	2022 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(220 798)	(59 892)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(40 528)	(145 941)
Расход по налогу на прибыль	(261 326)	(205 833)

Выверка эффективной ставки налога:

	2023		2022 г.	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	1 791 487	87	552 848	73
Расход по налогу на прибыль	(261 326)	13	(205 833)	27
Прибыль до налогообложения	2 052 813	100	758 681	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(410 563)	20	(151 736)	20
Необлагаемые доходы	161 684	(8)	465	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(12 447)	1	(54 562)	7
Льгота по налогу	-	-	-	-
Расход по налогу на прибыль за год	(261 326)	13	(205 833)	27

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Основные средства	-	-	(27 836)	(126 376)	(27 836)	(126 376)
Нематериальные активы	39	-	-	-	39	-
Запасы	462 039	-	(984 532)	(207 915)	(522 493)	(207 915)
Дебиторская задолженность	10 670	209 494	-	-	10 670	209 494
Уставный капитал	-	-	-	(1 802)	-	(1 802)
Резервный капитал	-	-	-	(1 139)	-	(1 139)

Долгосрочные кредиты и займы	-	-	(34 597)	(16 620)	(34 597)	(16 620)
Краткосрочные кредиты и займы	71 903	4 068	-	-	71 903	4 068
Кредиторская задолженность	-	15 122	(22 497)	-	(22 497)	15 122
Оценочные обязательства	83 446	6 461	-	-	83 446	6 461
Прочие обязательства	305 899	144 226	-	(10 971)	305 899	133 255
Финансовые вложения	-	-	(56 918)	(123 854)	(56 918)	(123 854)
	933 996	379 371	(1 126 380)	(488 677)	(192 384)	(109 306)

тыс. руб.	1 января 2023 года	Отражение в составе прибыли/убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2023 года
Основные средства	(126 376)	100 376	(1 836)	(39 309)
Нематериальные активы	-	39	-	39
Запасы	(207 915)	(140 469)	(174 109)	(1 275 213)
Дебиторская задолженность	209 494	(208 666)	9 842	9 540
Уставный капитал	(1 802)	1 802	-	-
Резервный капитал	(1 139)	1 139	-	-
Долгосрочные кредиты и займы	(16 620)	(17 977)	-	(34 597)
Краткосрочные кредиты и займы	4 068	67 835	-	71 903
Кредиторская задолженность	15 122	(37 094)	(525)	(18 624)
Оценочные обязательства	6 461	155	76 830	83 523
Прочие обязательства	133 255	125 396	47 248	312 425
Финансовые вложения	(123 854)	66 936	-	(49 046)
	(109 306)	(40 528)	(42 550)	(939 359)

тыс. руб.	1 января 2022 года	Отражение в составе прибыли/убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2022 года
Основные средства	(22 106)	(104 270)	-	(126 376)
НДС по приобретенным ценностям	3 989	(3 989)	-	-
Запасы	(8 124)	(199 791)	-	(207 915)
Дебиторская задолженность	2 974	206 520	-	209 494
Уставный капитал	(1 800)	(2)	-	(1 802)
Резервный капитал	(1 139)	-	-	(1 139)
Долгосрочные кредиты и займы	(3 965)	(12 655)	-	(16 620)
Краткосрочные кредиты и займы	927	3 141	-	4 068
Кредиторская задолженность	170 708	(155 586)	-	15 122
Оценочные обязательства	17 556	(11 095)	-	6 461
Прочие обязательства	12 299	120 956	-	133 255
Финансовые вложения	(134 684)	10 830	-	(123 854)
	36 635	(145 941)	-	(109 306)

8 Основные средства

тыс. руб.

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружени я, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2022 года	41 487	168 359	13 590	9 154	232 590
Поступления	50 217	101 446	3 569	4 047	159 279
Выбытия	-	-	(2 209)	(3 418)	(5 627)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2022 года	(12 286)	(29 818)	(2 943)	(3 349)	(48 396)
Амортизация за отчетный год	(10 982)	(22 700)	(1 664)	(1 637)	(36 983)
Выбытия	-	-	-	698	698
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Сальдо на 1 января 2023 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Амортизация за отчетный год	(19 904)	(28 347)	(4 356)	(4 897)	(57 504)
Выбытия	4 127	22 844	514	2 060	29 545
Сальдо на 31 декабря 2023 года	(39 045)	(58 021)	(8 449)	(7 125)	(112 640)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2022 года	29 201	138 541	10 647	5 805	184 194
на 31 декабря 2022 года	68 436	217 287	10 343	5 495	301 561
на 31 декабря 2023 года	85 053	446 061	25 571	33 076	589 761

В 2023 году амортизационные отчисления основных средств в размере 37 004 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 19 881 тыс. руб. – в составе административных расходов, 619 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

9 Инвестиции

тыс. руб.	2023	2022
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	899 525	436 187
Инвестиции в ассоциированные компании	242 066	713 483
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	213 518	660 554
	1 355 109	1 810 224
Инвестиции		
Займы выданные	381 039	334 618
Земельные участки под строительство	362 622	-
Земельные участки на праве аренды	339 963	516 145
	1 083 624	850 763
	2 438 733	2 660 987

тыс.руб.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года	Срок возврата	% ставка
Долгосрочные займы				
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	22 966	-	28.01.2026	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	29 696	-	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	650 000	-	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	740	-	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	25 000	-	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	171 024	-	28.09.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	99	-	28.01.2026	18,52%
СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО	-	134 983	29.03.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	-	43 398	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	-	3 362	28.12.2024	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	-	264	28.12.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	-	3 834	28.09.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	-	201 128	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	-	3 218	28.12.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	-	46 000	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
ИТОГО	899 525	436 187		

Краткосрочные займы

ОК-ФИНАНС ООО	52 171	52 171	31.12.2024	5,08%
МАКСИМА ООО	-	1 500	07.03.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	6 000	31.12.2024	5,20%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	50	50	31.12.2024	7,25%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	917	31.12.2024	16%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	771	906	31.12.2024	9%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	10 452	6 756	31.12.2024	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	-	2 257	31.12.2023	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	-	1 321	31.12.2023	14%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	-	780	31.12.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	128	70	31.12.2024	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	261 890	31.12.2024	10%
ИП РАХМАТОВ СОКИ САИДМУРОДОВИЧ	4 000	-	31.12.2024	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	31 550	-	31.12.2024	ключевая ставка
ТЕХСТРОЙ ООО	15 000	-	предъявлении	34%
ИТОГО	381 039	334 618		

10 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Жилые и нежилые помещения на продажу	822 340	240 216
Затраты по строящимся объектам	9 014 260	1 545 997
Объекты на регистрации	16 788	1 003 477
Товарно-материальные ценности	1 983 192	203 151
Прочие запасы	1 508	311
Обесценение запасов	(12 058)	(6 569)
	11 826 030	2 986 583

11 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	788 263	118 241
Активы по договорам реализации недвижимости	5 149 575	-
Расчеты по договорам цессии	4 268	14 267
Задолженность работников организации	50	203
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	77 318	63
Прочая дебиторская задолженность	37 439	31 377
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	47 575	68 262
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	311 250	907 265
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	757 802	164 342
Задолженность покупателей земельных участков	279 266	742 895

Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	19 217	-
Резерв под обесценение	(3 439)	(7 693)
	7 468 584	2 039 222
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	6 735 544	799 044
Прочие авансы	431 466	271 118
Резерв под обесценение	(13 971)	(10 039)
	7 153 039	1 060 123
ИТОГО	14 621 623	3 099 345

12 Аренда

Арендное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ». Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках
- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование

В течение отчетного периода изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2022 года	639 859	99 068	28 283	767 210
Заключение новых договоров аренды	8 527	-	22 417	30 944
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(202 058)	-	(4 308)	(206 366)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	-	-	(3 358)	(3 358)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(23 871)	(4 011)	(27 882)
на 31 декабря 2022 года	446 328	75 197	39 023	560 548
Заключение новых договоров аренды	42 474	64 221	31 820	138 515
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(160 034)	-	(9 544)	(169 578)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	-	-	(6 287)	(6 287)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	-	(17 381)	(4 001)	(21 382)
на 31 декабря 2023 года	328 768	122 037	51 011	501 816

В течение отчетного периода изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2022 года	593 561	82 879	41 867	718 307
Заключение новых договоров аренды	8 527	-	22 417	30 944
Процентный расход	95 670	13 703	6 349	115 722
Выплаты по договорам	(151 708)	(27 601)	(20 112)	(199 421)
на 31 декабря 2022 года	546 050	68 981	50 521	665 552
Заключение новых договоров аренды	42 474	64 221	31 820	138 515
Процентный расход	(260)	12 081	12 258	24 079
Выплаты по договорам	(16 084)	(19 425)	(64 523)	(100 032)
на 31 декабря 2023 года	572 180	125 858	30 079	728 117

13 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2023 г.	2022 г.
Расчетные счета	696 442	321 694
Аккредитив	3 464 810	1 465 499
Депозит	-	23 200
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	4 161 252	1 810 393
Остаток денежных средств на счетах эскроу	7 220 387	-
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	11 381 639	1 810 393

Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа использует целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

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

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

Договорные условия, раскрытые в пояснении, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до одного месяца с даты приобретения.

14 Убыток от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы.

(b) Запасы

Группа протестировала на обесценение объекты для реализации. В связи с ростом темпов продаж и существенным ростом цен на объекты группы признаки обесценения готовой продукции и незавершенного строительства отсутствуют.

Группа проанализировала движение материалов и провела списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода в сумме 5 489 тыс. руб. (2 518 тыс. руб. в 2022 году)

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 2 423 тыс. руб. (в 2022 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 7 825 тыс. руб.)

15 Капитал

(a) Уставный капитал

01 августа 2023 года Советом директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки. 09 ноября 2023 года в соответствии с решением Банка России осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», размещаемых путем закрытой подписки (регистрационный номер 1-01-12464-K-001D). Основным акционером АО «АПРИ Флай Плэнинг» внесены денежные средства за акции в размере 549 763 тыс. рублей (549 763 тыс. шт. номиналом 1 руб.). Таким образом, уставный капитал общества на 31.12.2023 года составил 1 024 763 тыс. рублей (475 000 тыс. рублей на 31 декабря 2022 года). На дату составления отчетности итоги дополнительного выпуска не зарегистрированы. Регистрация отчета осуществлена 22 февраля 2024 года (Примечание 24).

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2023 году решений о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы не принималось. За 2023 год прибыль на акцию - базовая и разводненная составляет 1,5 руб. (1,5 руб. в 2022г.) На 31 декабря 2023 и 2022 гг. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(с) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2023 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

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

16 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по гарантийным обязательствам	Резерв по судебным разбирательствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2023 года	21 541	4 721	2 620	3 425	32 307
Поступление в связи с объединением бизнеса	380 738	2 813	-	600	384 151
Резервы, начисленные в отчетном году	158 000	8 608	384	12 504	179 496
Резервы, использованные в отчетном году	(165 987)	(4 581)	(1 283)	(5 408)	(177 259)
Сальдо на 31 декабря 2023 года	394 292	11 561	1 721	11 121	418 695

(а) Расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(б) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

17 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	2023	2022
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	2 415 146	1 824 914
Облигационные займы	3 400 873	1 272 222
Займы	813 873	-
	6 629 893	3 097 136
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	14 297 710	48 102
Облигационные займы	246 212	519 872
Займы	123 852	77 987
	14 667 775	645 961
	21 297 668	3 743 097

По состоянию на 31.12.2023 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 16 712 856 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022 обязательства по проектному финансированию составляли 1 873 016 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 50,11 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс - 2», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», ИП Ключкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Максимов Л.В.);
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (Физкультурно-оздоровительный комплекс в мкрн. ТвояПривилегия (г. Челябинск);

- имущественные права (требования по договору на выполнение функций технического заказчика).

(а) Получение и погашение проектных кредитов

В 2023 году было получено проектное финансирование на общую сумму 725 239 тыс.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов 15, 21, 22, 28, комплексов мкрн.ТвояПривилегия по переменной процентной ставке 0,01 – 13,84%.

В результате приобретения контроля над дочерними организациями в 2023 году было поступление обязательств, в том числе по проектному финансированию в общей сумме 13 996 335 тыс.руб., связанные с финансированием затрат:

- мкрн.ТвояПривилегия (г.Екатеринбург) – 8 домов;
- малоэтажного строительства о.Русский (г.Владивосток) – предпроектное финансирование; - мкрн.Парковый Премиум – 6 домов;
- мкрн.ТвояПривилегия (г.Челябинск) – 11 домов и блокированная застройка.

В 2023 году был полностью погашен кредит, который ранее был оформлен на финансирование затрат по строительству социального объекта «Школа на 1100 мест в мкрн.ТвояПривилегия».

(а) Выпуск и погашение облигаций

- 12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ серии БО-01 на сумму 200 млн рублей, размещенный на Московской Бирже. Облигации погашены 11 апреля 2019г.
- В 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» разместила 3 выпуска биржевых облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на общую сумму 900 млн руб.
- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 16%

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 27.01.2022 (погашение осуществлено в срок)

- С 10.07.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 15%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 06.07.2022 (погашение осуществлено в срок)Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 14.11.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 14,25%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 10.11.2022 (погашение осуществлено в срок)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 20.12.2023 (погашение осуществлено в срок)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 13 по 16 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002P-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002P-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 18% на 1-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 750 000 000 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 21% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 14.09.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

Цифровые финансовые активы:

С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находятся Цифровые финансовые FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста тысяч) рублей.

Размер купона, годовых – 18%

Купонный период – 91-94 дня

Дата погашения – 30.09.2024

Срок обращения – 367 дней

(b) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2023 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	1 969 806	1 808 619	0,01-11,18%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	315 348	1 207 157	0,01-(КС+5,64)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	73 610	718 228	0,01-(КС+5,46)%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	190 210	1 494 030	0,01-(КС+4,74)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	167 546	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	3 587 284	3 265 544	0,01-13,19%	28.06.2024
ПАО «Сбербанк России»	2 860 636	2 711 584	0,01-13%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	530 445	500 000	18,95%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 253 767	1 140 737	0,01-11,9%	28.06.2024
ПАО «Сбербанк России»	631 114	585 390	0,01-12,21%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 343 308	1 254 264	0,01-15,82%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 807 171	1 565 803	0,01-19%	28.12.2024
ПАО «Сбербанк России»	80 230	346 742	0,01-(КС+5,75)%	31.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	526 337	500 674	0,01-12,67%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 340 976	1 260 288	0,01-13,1%	28.12.2025
АО «ДОМ.РФ БАНК»	35 068	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
ООО «КС-Групп»	6 676	6 000	2/3 КС %	29.12.2024
ООО «Строительная компания «Флай Плэнинг»	643	550 000	9%	28.09.2025
ООО «Комплекттехмаркет»	17 773	20 000	КС%	31.12.2024
ООО «ОК-Финанс»	16 428	60 000	КС%	31.12.2024
ООО "Флэт-Онлайн"	6 443	35 200	12%	31.12.2024
ООО «Основа»	75 447	65 000	КС%	29.11.2027
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	657 353	650 000	КС%	28.09.2025
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	4 441	25 000	18,97%	28.09.2025
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	5 866	4 800	9%	29.03.2025
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	50 889	41 646	9%	29.03.2025
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	19 236	17 000	9%	29.09.2024
Займы от физических лиц	76 531	-	от 12 до 30%	01.07.2024-31.12.2024
Выпуск биржевых облигаций	502 955	500 000	13%	30.09.2024
Выпуск биржевых облигаций	473 377	500 000	18-24%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	495 716	500 000	21-24%	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	1 015 913	1 000 000	18%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	737 568	750 000	21%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	244 380	250 000	24%	14.09.2027
ЦФА	177 176	176 300	18%	17.12.2027

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 декабря 2023 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2023 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Кузнецов Максим Владимирович	5 574	31.12.2024	22%
Бугрова Елена Николаевна	3 329	31.12.2024	-
Овакимян Алексей Дмитриевич	37 325	31.12.2024	30%
Савченков Владимир Васильевич	923	31.12.2024	18%
Яковлева Анна Сергеевна	2 517	01.07.2024	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	26 863	31.12.2024	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2022 года	1 873 016	77 987	1 792 094	3 743 097
Поступило займов (кредитов, облигаций) за 2023 год	725 239	74 913	2 304 952	3 105 104
Начислено процентов (купоны) за 2023 год	178 210	10 669	516 718	705 597
Обязательства, возникшие при приобретении контроля в 2023 году	13 996 335	854 749	-	14 851 084
поступление обязательств в связи с объединением бизнеса	13 500 881	1 186 965		14 687 846
начислено процентов по займам/кредитам	495 454	17 784		513 238
погашено		350 000		350 000
Выплачено денежными средствами за 2023 год	46 959	79 030	500 000	625 989
(в том числе в/зачет)		7 006		7 006
Выплачено процентов (купоны) за 2023 год	12 984	1 562	466 678	481 224
(в том числе в/зачет)		1 452		1 452
Сальдо на 31 декабря 2023 года	16 712 856	937 726	3 647 086	21 297 668

В 2023 году начисленные проценты были отнесены:

- в себестоимость продукции в размере 505 691 тыс.руб.;

- в финансовые расходы в сумме 713 144 тыс.руб.

18 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2023	2022
<i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i>		
Обязательства по договорам операционной аренды земли	351 125	622 322
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	67 111	77 896
Задолженность за приобретенные земельные участки	-	101 606
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 694	20 910
	419 930	822 734
<i>Авансы полученные</i>		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	3 828 052	1 405 165
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	151 742	53 287
Аванс по приобретению школы в пос. Привилегия	-	547 629
Прочие авансы	-	61 410
	3 979 794	2 067 491
<i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i>		
Задолженность по налогам и взносам	11 126	14 849
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 072 811	671 895
Прочая кредиторская задолженность	120 768	91 040
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	650 877	645 940
Обязательства по договорам операционной аренды земли	264 525	108 920
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	45 356	37 105
Задолженность за приобретенные земельные участки	114 107	229 100
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	21 083	61 732
	2 300 653	1 860 581
ИТОГО	6 700 377	4 750 806

19 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

Прим	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Уровень 1		
Активы		
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке		
Уровень 3		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	4 161 252	1 810 393
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 468 584	2 039 222
Займы выданные	1 020 564	770 805
Обязательства		
Кредиты и займы	10 961 924	3 743 097
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	725 562	846 243
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 551 243	3 081 829
	<u>29 889 129</u>	<u>12 291 589</u>

(a) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и

прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

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

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования, проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	2023	2022
Инвестиции	2 177 576	2 660 987
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 468 584	2 039 221
Денежные средства и их эквиваленты	4 161 252	1 810 393
	13 807 412	6 510 601

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2023 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 3 439 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года 7 693 тыс. руб.)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы 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 Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств

Погашение финансовых обязательств по договорам проектного финансирования строительства недвижимости с привлечение банковских кредитов осуществляется с существенным опережением графика, предусмотренного договорными условиями.

31 декабря 2023 года

Денежные потоки по договору

тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	Итого
Банковские кредиты	16 626 933	49 128		1 889 082			1 938 210
Облигации	3 738 396	430 450	414 337	429 180	1 065 245	619 680	2 958 892
Займы	122 045	110	92 323				92 433
Обязательства по операционной и финансовой аренде	728 117	59 687	117 791	194 544	393 392	6 048	771 462
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 992 480	607 930	1 382 857	1 694	0	0	1 992 480
	23 207 971	1 147 305	2 007 308	2 514 500	1 458 637	625 728	7 753 477

(d) Рыночный риск

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

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца.

Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки консолидированного отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2023 и на 31 декабря 2022 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

20 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа состояла из материнской компании и 22 юридических лиц (на 31 декабря 2022 года: 5 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
			2023	2022
АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия		
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	50%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	100%
ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"	Застройщик	Россия	100%	42%
ООО "ИК-Касарги"	База отдыха, имущественная компания	Россия	100%	
ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	Застройщик	Россия	50%	
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик	Россия	50%	50%

ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	100%	50%
ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Владивосток"	Застройщик	Россия	100%	
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-4"	Застройщик	Россия	100%	
ООО "АПРИ Столица"	Девелопер	Россия	85%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Столица"	Застройщик	Россия	85%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Центр"	Застройщик	Россия	85%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Нева"	Застройщик	Россия	85%	
ООО Специализированный застройщик "АПРИ Нева"	Застройщик	Россия	85%	

21 Условные активы и обязательства

(a) Страхование и хеджирование рисков

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального 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.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

22 Связанные стороны

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс.руб.	2023	2022
Заработная плата и премии	17 363	15 322
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	4 279	2 937
	18 260	18 260

Все вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, являются краткосрочными. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены (отсутствуют).

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Договор цессии	4 788	1 680	943	0
Реализация недвижимости	43 368	13 932	48 260	8 641
Займы полученные, с %	5 204	39 455	(40 716)	(36 565)
Прочие договоры	3 518	13 518	1 932	1 932
	56 869	68 586	10 419	(25 993)

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Договор займа, с %	16 190	-	(16 190)	-
Прочие договоры	0	-	-	-
Инвестиционные договоры	0	-	-	-
Штрафные санкции	0	-	-	-
	16 190	-	(16 190)	-

Операции с организациями, осуществляющими совместный контроль над организацией или имеющими значительное влияние на нее

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Договор займа, с %	-	-	-	-
Прочие договоры	-	4 968	-	(4 070)
Инвестиционные договоры	-	250 000	-	-
Штрафные санкции	-	51 771	-	-
	-	306 739	-	(4 070)

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Агентский договор	3 315	4 490	3 315	8 761
Договор займа, с %	156 873	138 180	339 747	498 285
Договор цессии	24 967	50 827	18 174	(49 156)
Инвестиционный договор	-	120 418	3 261	(117 830)
Продажа товарно-материальных ценностей	10 820	7 961	9 011	11 149
Прочие договоры	18 223	9 931	27 759	2 009
Соглашение о возмещении расходов	1 001	39 583	677 639	2 220
	215 199	371 391	1 078 905	355 438

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Агентский договор	4 078	4 432	3 671	4 097
Договор займа, с %	298 387	270 168	299 172	330 351
Инвестиционный договор	250 000	4 280	-	(3 945)
Коммунальные услуги и содержание поселка	62 221	62 564	6 485	6 485
Продажа товарно-материальных ценностей	93 559	497	(13 856)	3 761
Прочие договоры	98 039	90 314	1 804	(6 778)
Реализация недвижимости	2 000	-	(1 707)	-
	808 284	432 255	295 570	333 972

23 Приобретение дочерних предприятий

С целью развития бизнеса в 2023 году Группа приобрела контроль над рядом компаний путем приобретения 100% долей уставного капитала или путем подписания соглашений, позволяющих идентифицировать контроль, и назначения управленческого персонала. Результаты операций дочерних компаний включены в консолидированную отчетность с даты приобретения. Ниже приведены данные о приобретенных дочерних предприятиях.

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс.руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль /(Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"	Застройщик, в портфеле проект 1 очереди ЖК Грани (г. Челябинск), площадь жилья 38 тыс.кв.м	100%	11.08.2023	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	2 000	339 835	337 835	2 674 115	-	735 211	(4 240)
ООО "ИК-Касарги"	База отдыха, имущественная компания	100%	14.07.2023	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	65 000	73 069	8 069	-	-	(1 334)	(1 334)
ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	Застройщик, в портфеле проект Попов Лог (г. Екатеринбург), площадь жилья 970 тыс. кв.м.	50%	21.11.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	192 038	191 715	-	-	(391)	(37)
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 20 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	10 294	20 242	253 382	253 382	3 585	9 600
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 11 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	5 317	9 799	83 485	78 639	(4 136)	(2 215)
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 18 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	54 845	1 448	-	-	(39 434)	(16 881)
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 56 тыс. кв.м.	50%	30.06.2023	Приказ о направлении управленческого состава в подконтрольные компании	-	182 023	10 125	1 214 815	735 982	81 368	15 140

ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 16,5 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	726	1	-	-	(220)	(99)
ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик, в портфеле проект ТвояПривилегия (г. Екатеринбург), площадь жилья 105 тыс. кв.м.	100%	30.06.2023	Приобретение 100% долей по договору купли- продажи	5	300 945	199 876	2 674 115	1 771 929	735 212	515 654
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик, в портфеле проект Парковый Премиум (г. Екатеринбург), площадь жилья 188 тыс. кв.м.	50%	30.06.2023	Приказ о направлении управленческого состава в подконтрольные компании	-	1 523 079	55 164	4 991 013	2 328 941	1 160 783	551 558

Следующая таблица отражает финальное распределение цены приобретения на стоимость чистых активов:

	ООО "Специализированный застройщик к МФК "ЕХЕ"	ООО "ИК- Касарги"	ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия -2"	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия -4"	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия -5"	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Итого
Основные средства	178 380	2 499	489	180	65	311	2 604	-	9 060	6 502	200 090
Прочие активы	364		214	21 488	7 087	7 629	705 584	22 409	1 070 730	722 570	2 558 075
Запасы	187 232	70 570	287 997	464 825	133 317	87 674	1 218 268	18	1 827 636	1 777 635	6 055 172
Дебиторская задолженность	87 141	-	978	193 586	91 089	315 607	642 580	-	1 494 605	1 321 586	4 147 172
Денежные средства	3 891	-	3 283	574 031	404 409	43	738 139	150	3 548 466	1 847 070	7 119 482
Кредиты и займы	-	-	(100 082)	(1 194 775)	(606 236)	(354 319)	(2 940 943)	-	(7 067 239)	(2 963 660)	(15 227 254)
Кредиторская задолженность	(116 573)	-	(170)	(48 335)	(23 225)	(1 711)	(72 064)	(21 847)	(396 111)	(677 008)	(1 357 044)
Прочие обязательства	(600)	-	(671)	(706)	(1 189)	(389)	(112 146)	(3)	(186 202)	(511 616)	(813 522)
Справедливая стоимость чистых активов	339 835	73 069	192 038	10 294	5 317	54 845	182 022	727	300 945	1 523 079	2 682 171
<i>Отрицательный гудвил,</i>	<i>(337 835)</i>	<i>(8 069)</i>	<i>(191 715)</i>	<i>(20 242)</i>	<i>(9 799)</i>	<i>(1 448)</i>	<i>(10 125)</i>	<i>(1)</i>	<i>(199 876)</i>	<i>(55 164)</i>	<i>(834 274)</i>
Сумма приобретения	2 000	65 000	-	-	-	-	-	-	5	-	67 005
Доля неконтролирующих участников	-	-	323	(4 974)	(2 241)	(14 562)	28 696	363	-	733 957	741 562
Стоимость инвестиций в актив на дату приобретения	-	-	-	(4 974)	(2 241)	67 959	143 201	363	101 064	733 958	1 039 330
Увеличение денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(3 891)	-	(3 283)	(574 031)	(404 409)	(43)	(738 139)	(150)	(3 548 466)	(1 847 070)	(7 119 482)

24 События после отчетной даты

Изменение капитала

22 февраля 2024 года в соответствии с решением Банка России осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», размещенных путем закрытой подписки (регистрационный номер 1-01-12464-K-001D).

Количество ценных бумаг дополнительного выпуска: 549 763 407 штук.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги дополнительного выпуска: 1 рубль.

Общий объем дополнительного выпуска (по номинальной стоимости): 549 763 407 рублей.

Соответствующие изменения в Уставный капитал АО АПРИ «Флай Плэнинг» об увеличении уставного капитала Общества – 1 024 763 407 (один миллиард двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи четыреста семь) рублей отражены в составе отчетности.

Приобретение контроля новых организаций

10.01.2024 года подписано Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников между Группой и участником ООО Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3, обеспечивающее переход контроля над компанией к Группе.

Финансовые события

В январе 2024 года была осуществлена первая выборка кредитных средств по проектному финансированию нового жилого комплекса в г. Челябинске (ЖК ГРАНИ) в рамках заключенного кредитного договора с ООО «Специализированный застройщик «МФК «ЕХЕ» № 0С1W6L от 21.12.2023 года на сумму лимита в размере 3 715 770 000 руб. Строительство данного объекта (1 этап) планируется до 2 кв.2026г.

28.02.2024 года был заключен кредитный договор на финансирование затрат по строительству жилого дома №3.2Б в Свердловской области, г. Екатеринбург, квартал 45 планировочного района "Академический", в границах р. Патрушихи, улиц Амудсена-Цыганская-Европейская, срок кредита до 28 сентября 2027 г., лимит кредитной линии 681 312 000 руб., заемщик ООО «Специализированный застройщик «45-Й КВАРТАЛ».

Также на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования и др.) 13.03.2024 года был заключен кредитный договор на сумму 500 000 000 рублей на срок по 28.09.2025 года.

Прочие события

15.04.2024г. общим собранием акционеров принято решение об изменении наименования головной компании группы на АО АПРИ (утверждена новая редакция Устава)

25 Основные положения учетной политики

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

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

(a)	Принципы консолидации	43
(b)	Выручка	45
(c)	Финансовые доходы и расходы	46
(d)	Вознаграждения работникам	47
(e)	Налог на прибыль	47
(f)	Запасы	48
(g)	Основные средства	49
(h)	Нематериальные активы	50
(i)	Финансовые инструменты	50
(j)	Обесценение	51
(k)	Резервы	52
(l)	Аренда	53
(m)	Вступившие в силу новые стандарты и интерпретации	54
(n)	Новые стандарты и интерпретации, которые еще не вступили в силу	55

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

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

(ii) *Сделки по объединению бизнеса*

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс

- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретённых активов за вычетом принятых обязательств.

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

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

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

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

(iii) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(iv) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой

не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

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

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) *Выручка*

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору 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.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент К_{гот}). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент К_{дду}). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой

условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период 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.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

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. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение

запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) 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.

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. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность

в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

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

(h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

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

(i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном

отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие

оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

(k) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке,

которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) *Обременительные договоры*

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) *Расходы на завершение строительства*

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(I) *Аренда*

(i) *Определение наличия в соглашении элемента аренды*

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) *Арендные платежи*

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она

исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды. При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(m) Вступившие в силу новый стандарты и интерпретации

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

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции» (выпущены 7 мая 2021 г. и вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023г. Или после этой даты).

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

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

Руководство пересмотрело учетную политику и внесло обновления в информацию, раскрытую в Примечании 25 «Основные положения учетной политики» в определенных случаях в соответствии с поправками.

(n) Новые стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Группа не осуществляла раннего применения стандартов, интерпретаций или дополнений, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым периодам, начинающимся не ранее
МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - дополнение. (Дополнительные раскрытия соглашений финансирования поставщиков)	1 января 2024
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»- дополнение. (Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде)	1 января 2024
МСФО (IAS) 1 «Предоставление финансовой отчетности» -дополнение. (Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных и классификация долгосрочных обязательств с ковенантами)	1 января 2024
МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» - дополнение. (Дополнительные раскрытия соглашений финансирования поставщиков)	1 января 2024
IFRS S1 «Общие требования к раскрытию финансовой информации в области устойчивого развития» и IFRS S2 «Раскрытие информации, связанной с климатом»	1 января 2024

26 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	4 670 735	1 870 081
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	16 626 933	1 873 016
Денежные средства и их эквиваленты	(11 381 639)	(1 810 393)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(696 442)	(344 894)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах,		
открытых для целей строительства	(3 464 810)	(1 465 499)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(7 220 387)	
Чистая сумма задолженности	9 916 029	1 932 704

тыс. руб.	2023	2022
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	1 791 487	697 074
Амортизация основных средств и нематериальных активов	20 500	36 983
Финансовые расходы после капитализации	963 854	375 759
Финансовые доходы после капитализации	(94 415)	(50 229)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	615 526	4 881
Расход по налогу на прибыль	261 326	205 833
ЕБИТДА	3 558 278	1 270 301

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Е.В. Козлов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

