

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской компании
ООО "ЛА консалтинг"
о годовой консолидированной финансовой отчетности
Группы Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»,
подготовленной по итогам деятельности
за 2019 год

Акционерам Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» (Сокращенное наименование: АО АПРИ «ФЛАЙ Плэнинг»). Основной государственный регистрационный номер: 1197456003360. Место нахождения: 454091, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, оф. 909) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики 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 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

Важные обстоятельства

1. П.1 (b) Примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2019 год раскрыто, что была закончена реорганизация в форме преобразования

ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (ИНН 7451343204 КПП 745301001 ОГРН 1127451013964)

в АО АПРИ «Флай Плэнинг» (ИНН 7453326003 КПП 745301001 ОГРН 1197456003360)

Данное обстоятельство не вызывает сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества и отражено в аудиторском заключении как дополнительная информация с частью, привлекающей внимание. При этом аудиторское мнение о достоверности годовой консолидированной финансовой отчетности в этой части не является модифицированным.

2. П. 26 Примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2019 год раскрыто, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях пандемии коронавирусной инфекции и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

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 консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Резервы на расходы по завершению строительства по состоянию на отчетную дату в сумме 49.235 тыс. руб. раскрыты в примечании 18 "Резервы" к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2019г.

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. При этом, затраты по невыполненным на дату ввода в эксплуатацию объектов строительства работам в 2019 году составили существенную величину 101 637 тыс. руб.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля над затратами в строительстве; тестирование обоснованности расчета оценочного обязательства, принимая во внимание проведенные нами аналитические процедуры аудита финансовых результатов от возведения объектов строительства. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о степени использования оценочных суждений при расчете оценочных обязательств по предстоящим расходам на строительство.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой консолидированной финансовой отчетности за 2019 год
Группа АО АПРИ «Флай Плэнинг»

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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо 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) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о

годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, 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.

Приложения:

Годовая консолидированная финансовая отчетность Группы Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года на - 42 листах, в том числе:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении – на 2 листах.
2. Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе – на 1 листе.
3. Консолидированный отчет об изменениях в капитале – на 1 листе.
4. Консолидированный отчет о движении денежных средств – на 2 листах.
5. Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности – на 33 листах.

Директор

Квалификационный аттестат аудитора № А031344, приказ Минфина России о выдаче от 21 апреля 2010 г. №242 на неограниченный срок

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 22006022973

Руководитель, ответственный за проведение аудита

Квалификационный аттестат аудитора № 01-000480, на основании решения СРО АПР от 13 февраля 2012 г. на неограниченный срок.

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 21706020191, СРО ААС

Сведения об аудиторе

Аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛА консалтинг».

Место нахождения: 454048, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Сулимова, д. 92В, офис 203.
Телефон: (351)2-366-277; факс: (351) 262-83-17.

Основной государственный регистрационный номер: 1087452001317.

ООО "ЛА консалтинг" является членом Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) в соответствии с решением совета СРО ААС от 21.11.2016 (№8302 в реестре СРО ААС).

Номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 11606061014.

«27» октября 2020 г.


Ю.А. Симанков



Е.В. Сачко

АО АПРИ «Флай Плэнинг»
Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2019 года

г. Челябинск, 2020г.

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.	на 31 декабря 2019 года	на 31 декабря 2018 года	на 01 января 2018 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	10	47 534	29 849	2 776
Нематериальные активы	11	208	174	23
Отложенные налоговые активы	9(b)	41 668	45 443	43 616
Долгосрочные инвестиции	12	877 246	482 706	528 913
Итого внеоборотных активов		966 656	558 172	575 328
Оборотные активы				
Запасы	13	2 650 523	1 737 986	1 866 547
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	407 048	84 189	21 173
Авансы выданные	14	500 447	279 480	408 896
Инвестиции	12	68 809	31 840	30 749
Предоплата по налогу на прибыль			5 333	3 951
Денежные средства	15	699 801	717 805	15 049
Итого оборотных активов		4 326 628	2 856 633	2 346 365
Всего активов		5 293 284	3 414 805	2 921 693

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитал	16			
Уставный капитал		475 000	475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		701 657	555 148	541 541
Всего собственного капитала		1 176 657	1 030 148	1 016 541
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	19	2 206 093	748 064	164 000
Отложенные налоговые обязательства		1 868	1 226	
Итого долгосрочных обязательств		2 207 961	749 290	164 000
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы	19	761 384	613 430	64 682
Авансы полученные	20	685 354	491 722	1 157 652
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	392 766	364 053	296 034
Текущие обязательства по налогу на прибыль		103	9 863	9
Резервы	18	69 059	156 299	222 775
Итого краткосрочных обязательств		1 908 666	1 635 367	1 741 152
Всего обязательств		4 116 627	2 384 657	1 905 152
Всего собственного капитала и обязательств		5 293 284	3 414 805	2 921 693

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 октября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

тыс. руб.

	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка	5	1 666 339	1 665 808
Себестоимость продаж		(1 295 007)	(1 448 682)
Валовая прибыль		371 332	217 126
Административные расходы	6(a)	(66 665)	(43 935)
Коммерческие расходы	6(b)	(107 438)	(44 719)
Прочие доходы	6(c)	249 694	196 301
Прочие расходы	6(d)	(160 944)	(225 630)
Результаты операционной деятельности		285 979	99 143
Финансовые доходы	7	4 988	1 691
Финансовые расходы	7	(128 412)	(82 638)
Чистые финансовые расходы/доходы		(123 424)	(80 947)
Прибыль до налогообложения		162 555	18 196
Расходы по налогу на прибыль	9	(16 046)	(4 589)
		146 509	13 607
Прибыль за год			
Прочий совокупный (расход) / доход			
Общий совокупный доход за год		146 509	13 607

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 октября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова





Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2018 года		475 000	541 541	1 016 541
Общий совокупный доход за год			13 607	13 607
Прибыль за год			13 607	13 607
Итого общий совокупный доход за год		0	13 607	13 607
Операции с собственниками Компании	17			
Распределение прибыли				
Прочие операции с собственниками Компании				
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 31 декабря 2018 года		475 000	555 148	1 030 148
Остаток на 1 января 2019 года		475 000	555 148	1 030 148
Общий совокупный доход за год			146 509	146 509
Прибыль за год			146 509	146 509
Итого общий совокупный доход за год		0	146 509	146 509
Операции с собственниками Компании	17			
Распределение прибыли				
Прочие операции с собственниками Компании				
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 31 декабря 2019 года		475 000	701 657	1 176 657

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 октября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова






	Прим.	2019 год	2018 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		146 509	13 607
Корректировки			
Амортизация	10	9 471	3 214
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		278	
Процентный доход		(4 988)	(1 691)
Процентный расход		128 412	82 638
Доходы от долевого участия		(57)	
Расход по налогу на прибыль	9	16 046	4 589
		295 671	102 357
Изменения			
Изменение запасов	13	(1 265 489)	178 536
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	14	(316 803)	(60 790)
Изменение авансов выданных	14	(220 967)	129 417
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	21 283	72 129
Изменение авансов полученных	20	263 650	(665 930)
Изменение резервов	18	(87 240)	(66 476)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		(1 309 895)	(310 757)
Налог на прибыль уплаченный		(8 629)	(14 622)
Проценты уплаченные	19	(89 849)	(81 769)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности			
		(1 408 373)	(407 148)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		543	453
Инвестиции			(3 386)
Поступления от выбытия инвестиций		57	
Доходы от долевого участия		(108 800)	(28 489)
Выдано займов		53 373	28 800
Поступления от погашения займов		77	
Проценты полученные			
Приобретение дочерних компаний			
Приобретение/выбытие основных средств		(27 422)	(30 285)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		(45)	(154)
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности			
		(82 217)	(33 061)

Денежные потоки от финансовой деятельности

Увеличение уставного капитала

Получение кредитов/займов

Погашение кредитов/займов

Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности

Нетто увеличение/уменьшение денежных средств

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

19	2 335 538	1 404 562
19	(862 952)	(261 597)
	1 472 586	1 142 965
	(18 004)	702 756
	717 805	15 049
	699 801	717 805

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 октября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова






Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	10
2	Основы учета	12
3	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	12
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	12
5	Выручка	12
6	Доходы и расходы	14
7	Нетто величина финансовых доходов/расходов	15
8	Расходы на вознаграждение работникам	15
9	Расход по налогу на прибыль	17
10	Основные средства	18
11	Нематериальные активы	19
12	Инвестиции	19
13	Запасы	20
14	Дебиторская задолженность	21
15	Денежные средства и их эквиваленты	21
16	Капитал	21
17	Управление капиталом	22
18	Резервы	22
19	Кредиты и займы	26
20	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	27
21	Справедливая стоимость и управление рисками	29
22	Существенные дочерние предприятия	30
23	Операционная аренда	30
24	Условные активы и обязательства	31
25	Связанные стороны	32
26	События после отчетной даты	32
27	Основные положения учетной политики	33

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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» 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 АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. 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

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»

- «Парковый-2» - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс. кв. м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания.
Ценовая категория жилья – «Эконом +».
Старт проекта в 2014г.
Проект завершен во 2 кв. 2019г., все дома построены и переданы покупателям.
Проект строительства Парковый-2 был первым проектом, реализованным ГК Флай Плэнинг в качестве самостоятельного застройщика. Построенный микрорайон стал одним из самых популярных мест для жизни в спальном районе Челябинска.
- «Чурилово. Квартал у озера» - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв. м. (11 многоэтажных жилых домов).

Проект реализуется в ценовой категории «Эконом».

Старт проекта в 2017г.

Большая часть домов (9 жилых домов) сданы и переданы покупателям (65 тыс.кв.м.).

Реализацию проекта планируется завершить в 2020-2021 гг. – в настоящее время завершается строительство последних двух домов.

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой и комплексом спортивно-оздоровительных площадок.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство ведется в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска.

Общая площадь строящегося жилья составит около 200 тыс.кв.м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени уже сдано 152,3 тыс.кв.м., 77 жилых домов. Проект планируется завершить полностью в 2021 году.

Параллельно с реализацией проекта застройки будут реализованы проекты строительства социальной и торгово-досуговой инфраструктуры (школа, детский сад, ТРК, медицинский центр, поликлиника, физкультурно-оздоровительный центр и др.).

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект ГК Флай Плэнинг, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под счета эскроу. В конце 2018 года компания первой в регионе получила кредит на строительство одной из очередей поселка в ПАО «Сбербанк России» в формате проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

Накопленный опыт реализации проекта «ТвояПривилегия», а также опыт привлечения проектного финансирования через кредиты под эскроу-счета и посредством выпуска инструментов публичного долга, создает потенциал для масштабирования Проекта компании на новые рынки в других регионах страны.

- «Парковый-Премиум» - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м. Старт строительных работ в рамках проекта планируется на 4 квартал 2020 года. Земельный участок находится в собственности. Вблизи участка анонсировано строительство торгово-развлекательного комплекса Мега и магазина Икеа. Проект будет реализован в ценовой категории «Эконом+». Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 31 декабря 2019 года		На 31 декабря 2018 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
В.С. Иванов	84 209,70	17,7284	84 209,70	17,7284
Т.В. Карабинцев	83 003,30	17,4744	83 003,30	17,4744
А.Д. Овакимян	63 500,00	13,3684	50 000,00	10,5263
Е.Н. Бугрова	63 500,00	13,3684	50 000,00	10,5263
А.С. Букреев	80 000,00	16,8421	80 000,00	16,8421
С.А. Володарчук	50 000,00	10,5263	50 000,00	10,5263
ПАО Челябинвестбанк			20 000,00	4,2105
Прочие участники	50 787,00	10,692	57 787,00	12,1657
	475 000,00	100,00	475 000,00	100,00

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

3 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 рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

4 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.

Оценка справедливой стоимости

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

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

5 Выручка

	2019	2018
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	1 654 304	1 661 450
Привилегия	1 030 227	675 940
Чурилово	409 614	802 604
Парковый	202 645	137 247
Нежилые помещения Парковый-2	11 818	45 659
Строительно-монтажные работы	12 035	4 358
	1 666 339	1 665 808

6 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

тыс. руб.	2019	2018
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(825)	(785)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(5 466)	(4 583)
Имущественные налоги	(234)	(139)
Нотариальные услуги	(388)	(3)
Оплата труда и страховые взносы	(47 424)	(31 904)
Программное обеспечение	(1 440)	
Прочие управленческие расходы	(7 309)	(6 103)
Материальные затраты	(1 725)	
Услуги связи	(396)	(418)
Консультационные услуги	(1 458)	
	(66 665)	(43 935)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2019	2018
Агентское вознаграждение	(8 734)	(5 641)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(3 893)	
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	(4 487)	(2 972)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(17 186)	(9 371)
Прочие коммерческие расходы	(5 871)	(2 894)
Расходы по обеспечению договоров долевого участия в строительстве в соответствии с 214-ФЗ	(2 815)	(3 473)
Оплата труда и страховые взносы	(7 818)	(1 881)
Регистрация объектов недвижимости	(14 005)	(8 803)
Реклама	(42 629)	(9 684)
	(107 438)	(44 719)

(c) Прочие доходы

тыс. руб.	2019	2018
Компенсация ранее понесенных затрат на строительство		375
Прочие доходы	236 551	4 052
Реализация земельных участков		149 913
Реализация материалов	9 499	11 636
Сдача в аренду имущества	2 644	1 847
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам		28 478
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)	1 000	0
	249 694	196 301

В 2018 году были реализованы права на застройку нескольких участков второй очереди строительства микрорайона Парковый-2 через реализацию прав на земельный участок.

В 2019 году в составе прочих доходов признана переоценка земельного участка под строительство микрорайона «Парковый Премиум». Переоценка связана со значительным изменением справедливой стоимости участка в связи с разработкой и утверждением градостроительной и проектной документации, утверждением границ поселения и град плана. Справедливая стоимость участка обоснована отчетом об оценке. В 3 квартале 2020 года согласованы условия по продаже доли земельного участка (проекта) через реализацию части доли в уставном капитале дочерней компании ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум». Стоимость реализации подтверждает оценку стоимости земли, отраженную в учете.

Реализация материалов не является источником существенной прибыли. Часть материалов закупается компанией централизованно для получения лучших условий у поставщиков и гарантированных сроков поставки. В дальнейшем материалы реализуются сторонним подрядчиком, выполняющим работы по их переработке.

в 2019 году была продана 100%-я дочерняя компания ООО «Привилегия Смарт». Общество ранее было создано для реализации образовательного проекта, сопутствующего основному проекту строительства поселка Привилегия и не являлась центром формирования прибыли. В 2019 году Компания нашла инвесторов, воспринимающих образовательный проект как самостоятельный бизнес, и продала непрофильный актив.

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	2019	2018
Доначисление НДС 2% при переходе с 18% на 20%	(328)	
Неустойки по договорам	(71 297)	(89 253)
Прочие расходы	(34 807)	(20 036)
Расходы по выпуску ценных бумаг	(24 519)	(9 029)
Себестоимость реализованных земельных участков		(85 095)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(8 093)	(7 423)
Себестоимость реализованных материалов	(9 230)	(11 732)
Убыток при уступке прав требования	(4 172)	(3 062)
Судебные издержки	(8 052)	
Формирование резерва по сомнительным долгам	(882)	
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)	436	
	(160 944)	(225 630)

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	2019	2018
Финансовые доходы		
Проценты по договорам займов	4 445	1 238
Проценты банка	543	453
	<u>4 988</u>	<u>1 691</u>
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(53 561)	(22 316)
Проценты по договорам займов	(46 444)	(28 682)
Проценты по кредитным договорам	(28 407)	(31 640)
	<u>(128 412)</u>	<u>(82 638)</u>
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	<u>(123 424)</u>	<u>(80 947)</u>

8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2019	2018
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	(24 136)	(9 993)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(47 424)	(31 904)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(7 818)	(1 881)
	<u>(79 378)</u>	<u>(43 778)</u>

9 Расход по налогу на прибыль

(a) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	2019 г.	2018 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	4 318	29 322
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	11 728	(24 733)
Расход по налогу на прибыль	<u>16 046</u>	<u>4 589</u>

Деятельность Группы ведется на территории России и облагается налогом на прибыль по ставке 20,00%
(в 2018 году: 20,00%)

Выверка эффективной ставки налога:	2019г.		2018г.	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	146 509	90	13 607	75
Расход по налогу на прибыль	16 046	10	4 589	25
Прибыль до налогообложения	162 555	100	18 196	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	32 511	(20)	3 639	(20)
Необлагаемые доходы	(21 713)	13		
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	5 248	(3)	950	(5)
Льгота по налогу				
Расход по налогу на прибыль за год	16 046	(10)	4 589	(25)

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Внеоборотные активы	0	0	91	11	91	11
Готовая продукция	0	(4)	4 763	170	4 763	166
Дебиторская/Кредиторская задолженность	(6 456)	(842)			(6 456)	(842)
Материалы	0	0	6	4	6	4
Незавершенное производство	(24)	(28)	22	62	(2)	35
Нематериальные активы	0	0	35	4	35	4
Основные средства	(486)	(99)	1 686	1 303	1 200	1 205
Оценочные обязательства и резервы	(3 965)	(3 913)			(3 965)	(3 913)
Расходы будущих периодов	(11 526)	(2 297)			(11 526)	(2 297)
Резервы сомнительных долгов	(1 143)	(246)			(1 143)	(246)
Товары			4 037		4 037	
Финансовые вложения	(456)	(329)			(456)	(329)
Убыток прошлых лет	(26 384)	(38 013)			(26 384)	(38 013)
Налоговые (активы) / обязательства	(50 440)	(45 771)	10 640	1 554	(39 800)	(44 217)
Зачет налогов	8 772	328	(8 772)	(328)		
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(41 668)	(45 443)	1 868	1 226		

Отложенный налоговый актив по расходам будущих периодов, признанный по состоянию на 31 декабря 2019 года, представляет собой суммы созданных резервов на финальные строительные работы и благоустройство по введенным в эксплуатацию домам.

В тыс. руб.	1 января 2019 г.	Отражение в составе прибыли или убытков	31 декабря 2019г.
Внеоборотные активы	11	80	91
Готовая продукция	166	4 597	4 763
Дебиторская/Кредиторская задолженность	(842)	(5 614)	(6 456)
Материалы	4	2	6
Незавершенное производство	35	(36)	(1)
Нематериальные активы	4	31	35
Основные средства	1 205	(5)	1 200
Оценочные обязательства и резервы	(3 913)	(52)	(3 965)
Расходы будущих периодов	(2 297)	(9 230)	(11 526)
Резервы сомнительных долгов	(246)	(897)	(1 143)
Товары		4 037	4 037
Финансовые вложения	(329)	(127)	(456)
Убыток прошлых лет	(38 013)	11 630	(26 384)
	<u>(44 215)</u>	<u>4 416</u>	<u>(39 799)</u>

В тыс. руб.	1 января 2018 г.	Отражение в составе прибыли или убытков	31 декабря 2018г.
Внеоборотные активы		11	11
Готовая продукция		166	166
Дебиторская/Кредиторская задолженность	(64)	(778)	(842)
Материалы		4	4
Незавершенное производство		35	35
Нематериальные активы	5	(1)	4
Основные средства	150	1 055	1 205
Оценочные обязательства и резервы	(453)	(3 460)	(3 913)
Расходы будущих периодов		(2 297)	(2 297)
Резервы сомнительных долгов	(49)	(197)	(246)
Товары			
Финансовые вложения		(329)	(329)
Убыток прошлых лет	(43 203)	5 190	(38 013)
	<u>(43 614)</u>	<u>(601)</u>	<u>(44 215)</u>

10 Основные средства

тыс. руб.

	Автомобили и строительная техника	Павильоны и прочие помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2018 года	1 546		485	1 575	3 606
Поступления	19 320	6 815	3 892	258	30 285
Выбытия					
Сальдо на 31 декабря 2018 года	20 866	6 815	4 377	1 833	33 891
Сальдо на 1 января 2019 года	20 866	6 815	4 377	1 833	33 891
Поступления		20 970	5 865	844	27 679
Выбытия		-359		-454	-813
Сальдо на 31 декабря 2019 года	20 866	27 426	10 242	2 223	60 757
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2018 года	-44		-20	-766	-830
Амортизация за отчетный год	-1950	-765	-185	-312	-3 212
Выбытия					
Сальдо на 31 декабря 2018 года	-1 994	-765	-205	-1 078	-4 042
Сальдо на 1 января 2019 года	-1 994	-765	-205	-1 078	-4 042
Амортизация за отчетный год	-4 487	-3 699	-899	-374	-9 459
Выбытия		17		261	278
Сальдо на 31 декабря 2019 года	-6 481	-4 447	-1 104	-1 191	-13 223
Балансовая стоимость					
На 1 января 2018 года	1 502		465	809	2 776
на 31 декабря 2018 года	18 872	6 050	4 172	755	29 849
на 31 декабря 2019 года	14 385	22 979	9 138	1 032	47 534

В 2019 году амортизационные отчисления в размере 4 741 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 825 тыс. руб. – в составе административных расходов, 3 893 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

11 Нематериальные активы

Нематериальные активы группы представлены товарными знаками реализуемых проектов.

тыс. руб.

	Сальдо на 31 декабря 2019 года			Сальдо на 31 декабря 2018 года		
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация	Балансовая стоимость
Товарный знак "ПривилегияAqua"	38	(2)	36	34		34
Товарный знак "ПривилегияFit"	38	(2)	36	34		34
Товарный знак "ПривилегияSmart"	28	(1)	27	25		25
Товарный знак "ПривилегияСмарт"				7		7
Товарный знак "ПривилегияЖить"	34	(2)	32	30		30
Товарный знак "ТвояПривилегия"	30	(2)	28	23		23
Товарный знак ФлайПлэнинг	28	(10)	18	28	(7)	21
Товарный знак "Привилегия KIDS"	31		31			
	227	(19)	208	181	(7)	174

12 Инвестиции

тыс. руб.	2019	2018
Долгосрочные инвестиции		
Займы долгосрочные	45 161	
Земельные участки под строительство	832 085	482 706
	<u>877 246</u>	<u>482 706</u>
Инвестиции		
Акции	1 105	1 740
Займы краткосрочные	67 704	30 100
	<u>68 809</u>	<u>31 840</u>
	<u>946 055</u>	<u>514 546</u>

(а) Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года	Срок возврата	% ставка
Долгосрочные займы				
ОК-ФИНАНС ООО	44 171			
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	989		04.09.2021	7,25
ИТОГО	45 161	0		
Краткосрочные займы				
ФЛЭТ ОНЛАЙН	15 171		31.12.2020	
СТРОЙТЕХ ООО	730		31.12.2020	
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	803		31.12.2020	
ОК-ФИНАНС ООО	35 000	30 100	31.12.2020	
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	16 000		31.12.2020	
ИТОГО	67 704	30 100		

13 Запасы

тыс. руб.	2019	2018
Затраты по строящимся объектам	1 472 150	846 826
Товарно-материальные ценности	281 187	113 148
Жилые и нежилые помещения на продажу	545 727	206 378
Квартиры на регистрации	20 069	
Законченные строительством объекты переданные по договорам долевого участия		45 180
Законченные строительством объекты переданные по инвестиционным договорам	15 799	
Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия	315 302	526 220
Прочие запасы	289	234
	<u>2 650 523</u>	<u>1 737 986</u>

Прирост объемов запасов связан с увеличением объемов строительства. Переход на строительство с использованием проектного финансирования через счета эксроу приводит к изменению структуры

запасов. Рост объемов непроданных жилых и нежилых помещений связан с отказом от продажи объектов по ДДУ на стадии строительства.

Квартиры для реализации отражены в структуре балансов по себестоимости, переоценка до чистой стоимости реализации не проводилась.

14 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	2019	2018
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	399 859	57 820
Прочая дебиторская задолженность	7 189	26 369
Аванс по выплате купонного дохода	1 688	986
Задолженность по налогам и взносам	130	25 378
Задолженность работников организации	51	5
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	5 320	
	407 048	84 189
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	506 161	280 710
Резерв под обесценение авансов	-5 714	-1 230
	500 447	279 480
ИТОГО	907 495	363 669

Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности

	тыс. руб.
Сальдо на 1 января 2018 года	252
Начислено в отчетном году	1 137
Использовано в отчетном году	(159)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	1 230
Сальдо на 1 января 2019 года	1 230
Начислено в отчетном году	4 577
Использовано в отчетном году	-93
Сальдо на 31 декабря 2019 года	5 714

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2019	2018
Расчетные счета	40 630	1 096
Аккредитив	598 904	706 759
Депозит	16 500	9 950
Денежные средства на транзитном облигационном счете	43 767	
	699 801	717 805

В конце 2019 года группа завершала размещение облигационного займа. Часть денежных средств остались на транзитном счете, в начале 2020 года деньги поступили на расчетный счет Компании. Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа используем целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»). Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до одного месяца с даты приобретения.

Дата размещения	Сумма, тыс. руб.	Банк	Количество дней размещения	Ставка, % годовых
29.12.2018	9 950	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	11 дней	5
31.12.2019	16 500	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	9 дней	4,65

16 Капитал

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(б) 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 2019 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

17 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, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2019 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.

18 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 2018 года	(220 512)	(2 263)			(222 775)
Резервы, начисленные в отчетном году	(4 804)	(3 084)	(869)	(15 652)	(24 409)
Резервы, использованные в отчетном году	88 581	2 304			90 885
Сальдо на 31 декабря 2018 года	(136 735)	(3 043)	(869)	(15 652)	(156 299)
Сальдо на 1 января 2019 года	(136 735)	(3 043)	(869)	(15 652)	(156 299)
Резервы, начисленные в отчетном году	(80 936)	(6 876)	(3 614)	(20 631)	(112 057)
Резервы, использованные в отчетном году	168 436	4 836		26 025	199 297
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(49 235)	(5 083)	(4 483)	(10 258)	(69 059)

(a) 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.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства (7 млн).

19 Кредиты и займы

тыс. руб.	2019	2018
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	1 007 169	707 741
Облигационные займы	900 000	0
Прочие кредиты банков	1 613	40 323
Займы	297 311	0
	2 206 093	748 064
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	602 567	135 144
Облигационные займы	0	200 000
Прочие кредиты банков	45 307	83 477
Займы	113 510	194 809
	761 384	613 430
	2 967 477	1 361 494

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 37 га (на 31 декабря 2018 года: 6,9 га);
- доли дочерних компаний 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»);
- Ценные бумаги (векселя, внутригрупповые);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Д.А., Овакимян А.Д

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- нежилые помещения в микрорайоне «Парковый-2» общей площадью 2582,1 кв.м., балансовая стоимость 71 340 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019 (нежилые помещения в микрорайоне «Парковый-2» общей площадью 3379,7 кв.м., балансовая стоимость 93 93,4 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018)
- нежилые помещения в микрорайоне «Чурилово» общей площадью 76,9 кв.м., балансовая стоимость 1551 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019 (нежилые помещения в микрорайоне «Чурилово» общей площадью 76,9 кв.м., балансовая стоимость 1551 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018)
- земельный участок п.Ласковый (Парковый Премиум) общей площадью 25 га балансовой стоимостью 482 706 т.р. по состоянию на 31.12.2018

(а) Получение и погашение проектных кредитов

В течение 2018-2019 года Группа заключила кредитные договоры на проектное финансирование, которое включает проектные кредиты до 2021-2022 года, по ставкам от 1,89 % до 11 %. В 2019 году Группа активно использовала открытые кредитные линии на финансирование строительства жилых комплексов и открыла новые кредитные линии на финансирование и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых комплексов поселка Привилегия по переменной процентной ставке,

корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. В декабре 2018 года были заключены первые кредитные договоры в рамках проектного финансирования на сумму 706 миллионов рублей, в 2019 году на сумму - 1 517 миллионов рублей. За 2019 год было погашено 230 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2019 года задолженность Группы по проектному финансированию составила 961,8 миллионов рублей.

(b) Получение и погашение кредитов на общие цели

Группа имеет кредитные линии на пополнение оборотных средств по состоянию на 31.12.2018 в общей сумме 259 миллионов рублей. Кредитные линии открыты в 2017-2019 годах, процентная ставка по кредиту 14 %. В течение 2019 года объем задолженности был сокращен на 212 миллионов рублей и составил по состоянию на 31.12.2019 - 46,9 миллионов рублей.

(c) Выпуск и погашение облигаций

На 31.12.2019 в обращении на Московской Бирже был дебютный выпуск биржевых облигаций АО АПРИ «Флай Плэнинг» серии БО-01 на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей. Срок обращения облигаций – 1 год. Выпуск был погашен в срок 11.04.2019г.

В течение 2019 года было размещено три выпуска облигационных займов в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, идентификационный номер и дата ее регистрации: 4-00364-R-001P-02E от 12.07.2018. (Далее – Программа).

- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы, на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.
Размер купона, годовых – 16%
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 27.01.2022
- С 10.07.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П02, размещенные в рамках Программы, на сумму 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
Размер купона, годовых – 15%
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 06.07.2022
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, на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей.
Размер купона, годовых – 14,25%
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 10.11.2022
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

(d) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2019 года	Лимит, тыс. руб.	Ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	206 491	219 588	12,03	23.12.2021
ПАО «Сбербанк России»	205 486	282 127	12,03	23.12.2021
ПАО «Сбербанк России»	105 047	205 044	12,03	23.12.2021
ПАО «Сбербанк России»	860 898	854 450	11,15	31.12.2022
ПАО «Челябинвестбанк»	201 417	420 000	11	05.03.2021
ПАО «Челябинвестбанк»	30 398	243 000	11	22.03.2021
ПАО «Челябинвестбанк»		207 000	11	12.08.2021
АО «УралПромБанк»	40 833	50 000	14	15.01.2021
АО «УралПромБанк»	6 087	21 000	12	27.02.2020
ООО "ОК-Девелопмент"	5 445	5 153	18	01.07.2023
ООО "Флэт-Онлайн"	6 812	35 200	12	01.07.2023
ООО "Финансовая Компания Тандем"	30 378	30 000	16	31.12.2020
УГК-КЕРАМИКА ООО	80	30 000	16	31.12.2020
Займы от физических лиц	368 105	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	200 000	200 000	16	27.01.2022
Выпуск биржевых облигаций	300 000	300 000	15	06.07.2022
Выпуск биржевых облигаций	400 000	400 000	14,25	10.11.2022

Развернутая информация по займам по состоянию на 31 декабря 2019 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2019 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Деревянкин Николай Павлович	61 252	15.04.2021	25%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	23 831	31.12.2020	12%
Кузнецов Максим Владимирович	3 083	31.12.2020	18%
Бугрова Елена Николаевна	3 980	01.07.2023	18%
Иванов Александр Михайлович	2 120	01.07.2023	24%
Косенко Олег Сергеевич	5 108	01.07.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	18 374	01.07.2023	24%
Рец Анна Анатольевна	665	01.07.2023	18%
Савченков Владимир Васильевич	605	01.07.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	7 643	01.07.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	241 294	29.06.2024	10%
Савченков Владимир Васильевич	150	22.08.2021	18%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Проценты по кредитам	Займы	% по займам	Облигационные займы	Купоны по облигациям
Сальдо на 01 января 2018 года	127 000	1 367	100 270	45		
Поступило займов (кредитов, облигаций)/начислено процентов (купоны) за 2018 год	1 052 880	30 456	151 682	28 027	200 000	25 942
Выплачено денежными средствами за 2018 год	(215 482)	(29 536)	(46 115)	(25 304)		(26 928)
Проведено зачетов в 2018 году			(13 270)	(526)		
Сальдо на 31 декабря 2018 года	964 398	2 287	192 567	2 242	200 000	
Сальдо на 01 января 2019 года	964 398	2 287	192 567	2 242	200 000	
Поступило займов (кредитов, облигаций)/начислено процентов (купоны) за 2019 год	1 130 600	69 558	304 938	45 451	900 000	36 532
Выплачено денежными средствами за 2019 год	(488 013)	(22 173)	(174 938)	(29 456)	(200 000)	(38 220)
Проведено зачетов в 2019 году			73 196	(3 179)		
Сальдо на 31 декабря 2019 года	1 606 985	49 672	395 763	15 058	900 000	

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2019	2018
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	657 300	491 722
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	28 054	
	685 354	491 722

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Задолженность за аренду земельных участков	24 949	
Задолженность по налогам и взносам	9 451	2 191
Задолженность поставщикам и подрядчикам	320 686	276 665
Прочая кредиторская задолженность	37 519	85 169
Расчеты с персоналом и подотчетными лицами	161	28
	392 766	364 053
ИТОГО	1 078 120	855 775

В 2019 году была расторгнута часть инвестиционных договоров, заключенных ранее. Инвестиционные договоры расторгнуты со штрафными санкциями, которые признаны в составе расходов за год. Общая сумма возврата по инвестиционным договорам со штрафами существенно текущей справедливой стоимости объектов, подлежащих передаче по ним.

21 Справедливая стоимость и управление рисками

Группа не имеет существенных финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость инвестиций, краткосрочной торговой и прочей дебиторской задолженности, краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(a) Основные принципы управления рисками

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 – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и

возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

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.

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.	2019	2018
Инвестиции	113 970	31 840
Торговая и прочая дебиторская задолженность	407 048	84 189
Денежные средства и их эквиваленты	699 801	717 805
	1 220 819	833 834

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

Убытки от обесценения

Группа полагает, что создала достаточные резервы под обесценение торговой дебиторской задолженности. Создание дополнительных резервов по непросроченной дебиторской задолженности не требуется, поскольку убытки от обесценения в прошлом возникали только в отношении нескольких отдельных контрагентов. Соответственно убытки по операциям с прочими контрагентами возникали редко.

По состоянию на 31 декабря 2019 года инвестиции Группы не просрочены.

(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

(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 в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

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 2018 и 2019 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа состояла из материнской компании и 6 юридических лиц (на 31 декабря 2018 года: 2 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

		Право собственности/голосования		
	Сфера деятельности	Страна регистрации	2019	2018
АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Материнская компания, застройщик, технический заказчик	Россия		
ООО Строительная компания "Флай Плэнинг"	Производство строительно-монтажных работ	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100%	
ООО "Специализированный застройщик "Парковый-3"	Застройщик	Россия	100%	
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100%	
ООО "Специализированный застройщик "Парковый Премиум"	Застройщик	Россия	100%	

23 Операционная аренда

Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск 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.

В 2019 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 5 466 тыс. руб. (в 2018 году – 4 583 тыс. руб.).

24 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

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.

(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 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.

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

25 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.	<u>2019г.</u>	<u>2018г.</u>
Заработная плата и премии	14 467	10 251
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	3 430	2 496
	<u>17 897</u>	<u>12 747</u>

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	1 000		1 400	
Договор уступки права требования	203 196		206 196	
Займы полученные	26 277		(23 041)	
Реализация недвижимости	73 971		46 325	
	<u>304 444</u>	<u>0</u>	<u>230 880</u>	<u>0</u>

17 Прочие операции со связанными сторонами

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018
Агентские договоры		3 637		
Агентские услуги	8309	8 852		15 970
Договоры долевого участия в строительстве		126 225		34 983
Займы выданные		50 907		30 536
Займы полученные	18364	15 000	18374	
Инвестиционные договоры		24 593		(8 000)
Коммунальные услуги		10 102		(781)
Покупка доли в уставном капитале		400	800	
Приобретение товаров, работ, услуг		2 620		(268)
Прочие договоры		475		
Реализация недвижимости	33487	6 780	32255	
Реализация строительных материалов		2 705		
Строительно-монтажные работы		13 630		(5 645)
Субаренда помещений		7		7
Договоры цессии				
	60 160	265 933	51 429	66 802

26 События после отчетной даты

В первом полугодии 2020 года произошли значительные потрясения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавирусной инфекции.

Меры поддержки, оказанные на государственном уровне, позволили поддержать предприятия строительной отрасли, таким образом, группа ощутила лишь кратковременные последствия пандемии. Кроме того, Группа проводит внутреннюю политику по снятию последствий пандемии и предупреждению возникновения новых негативных факторов, влияющих на непрерывность деятельности, в том числе вносит изменения в режим работы, изменения в проекты строительства и т.д.

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 пандемии коронавируса и меры, принимаемые государством по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность 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.

27 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	33
(b) Выручка	34
(c) Финансовые доходы и расходы	34
(d) Вознаграждения работникам	35
(e) Налог на прибыль	35
(f) Запасы	36
(g) Основные средства	37
(h) Нематериальные активы	38
(i) Финансовые инструменты	38
(j) Обесценение	40
(k) Резервы	41
(l) Аренда	41

(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) *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.

(iii) *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.

(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.

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.

При реализации объекта недвижимости по договорам долевого строительства выручка, как правило, признается, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Как показывает опыт, доля сделок расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, либо доля объектов недвижимости, по которым не были подписаны акты приемки-передачи, существенно меньше 1%.

Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после приемки дома госкомиссией, выручка от реализации признается после подписания акта приемки-передачи соответствующей квартиры.

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

(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.

(iii) Прочая выручка

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;

- убыток от обесценения, признанный в отношении финансовых активов (помимо дебиторской задолженности)

(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 до налоговой 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.

(l) 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

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

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.

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 октября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Пролитуровано и пронумеровано
скреплено печатью

47/10/2021
Директор
ООО «ДИА КОМПАЙНИГ»

с.р.и.п.и.и.
Ю.А. Зимапков

