

**АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние
компании**

**Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности, за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года, с
заключением независимого аудитора**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360, 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2020 год, 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 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2020 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 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за отчетный период. Описанный ниже ключевой вопрос был рассмотрен в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этом вопросе.

Классификация заемных обязательств по срокам погашения и контроль за их исполнением (примечания 19 «Кредиты и займы» и 21с «Риск ликвидности» примечаний к консолидированной финансовой отчетности Группы)

В консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные обязательства по полученным кредитам и займам, как долгосрочным, так и краткосрочным (далее – заемные обязательства), включающим проектное финансирование при строительстве объектов, биржевые облигационные займы, а также прочие кредиты банков и займы. Соблюдение условий облигационных займов, кредитных договоров и договоров займа, особенно с учетом величины обязательств, наличия и состава обеспечений по проектному финансированию и иным кредитным договорам, является важным аспектом предотвращения риска ликвидности. Кроме того, надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по этим договорам необходим не только для

обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей бухгалтерского баланса и оценки ликвидности.

Принимая во внимание существенность величины заемных обязательств и значимость для нашего аудита правильной классификации обязательств по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита. Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности классификации всех видов заемных обязательств по срокам погашения, установленным условиями кредитных договоров (в том числе в рамках проектного финансирования строительства); анализ фактического соблюдения Группой всех условий и сроков погашения заемных обязательств, исследование и оценку движения заемных обязательств (привлечения и погашения), оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом. Мы проанализировали и дали оценку подхода Группы к оценке рисков, связанных с выполнением обязательств по указанным договорам, а также к управлению данными рисками. Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении заемных обязательств.

Прочие сведения

Аудит финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 27 октября 2020 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете головной компании Группы, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. На дату настоящего аудиторского заключения годовой отчет головной компании Группы подготовлен и размещен в установленном порядке. Группа не формирует и не размещает иную прочую информацию.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. При ознакомлении с годовым отчетом головной компании Группы мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за

раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) 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 руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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.

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено настоящее
аудиторское заключение независимого аудитора



Е.И. Потрурсова

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 9б.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.

«29» апреля 2021 года

АО АПРИ «Флай Плэнинг»
Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2020 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 2020 года	на 31 декабря 2019 года	на 01 января 2019 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основное средства	10	47 840	55 019	40 112
Отложенные налоговые активы	9(b)	31 337	41 668	45 443
Долгосрочные инвестиции	11	14 049	877 246	566 467
Итого внеоборотных активов		93 226	973 933	652 022
Оборотные активы				
Запасы	12	3 807 020	2 647 998	1 707 485
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	1 284 924	405 360	83 203
Авансы выданные	13	851 544	500 447	279 480
Инвестиции	11	192 589	122 750	31 840
Предоплата по налогу на прибыль		19 482	0	5 333
Денежные средства	15	395 272	699 801	717 805
Итого оборотных активов		6 550 831	4 376 356	2 825 146
Всего активов		6 644 057	5 350 289	3 477 168

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал	16			
Уставный капитал		475 000	475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		804 473	709 023	553 883
Собственные акции		(1 200)		
Всего собственного капитала		1 278 273	1 184 023	1 028 883
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	19	1 981 261	2 183 200	745 899
Отложенные налоговые обязательства	9(b)	0	1 868	1 226
Долгосрочная кредиторская задолженность	0	12 476	31 889	56 203
Итого долгосрочных обязательств		1 993 737	2 216 957	803 328
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы	19	1 685 098	781 343	615 098
Авансы полученные	0	848 554	685 354	491 722
Торговая и прочая кредиторская задолженность	0	634 176	413 450	371 974
Текущие обязательства по налогу на прибыль		0	103	9 863
Резервы	18	204 219	69 059	156 299
Итого краткосрочных обязательств		3 372 047	1 949 309	1 644 956
Всего обязательств		5 365 784	4 166 266	2 448 285
Всего собственного капитала и обязательств		6 644 057	5 350 289	3 477 168

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

АО АПРИ Флай Планинг

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года

тыс. руб.

	Прим.	2020 год	2019 год
Выручка	5	2 812 879	1 666 339
Себестоимость продаж		(2 084 394)	(1 295 007)
Валовая прибыль		728 485	371 332
Административные расходы	6(a)	(78 169)	(65 864)
Коммерческие расходы	6(b)	(174 412)	(107 472)
Прочие доходы	6(c)	59 151	240 464
Прочие расходы	6(d)	(187 028)	(123 035)
Результаты операционной деятельности		348 027	315 425
Финансовые доходы	7	19 556	4 988
Финансовые расходы	7	(239 609)	(149 227)
Чистые финансовые расходы/доходы		(220 053)	(144 239)
Прибыль до налогообложения		127 974	171 186
Расходы по налогу на прибыль	9	(32 525)	(16 046)
Прибыль и общий совокупный доход за год		95 449	155 140

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бурова



тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2018 года		475 000	553 883	1 028 883
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			155 140	155 140
Итого общий совокупный доход за год		0	155 140	155 140
Операции с собственниками Компании	(с)			
Распределение прибыли				0
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 31 декабря 2018 года		475 000	709 023	1 184 023
Остаток на 1 января 2019 года		475 000	709 023	1 184 023
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			95 450	95 450
Итого общий совокупный доход за год		0	95 450	95 450
Операции с собственниками Компании	(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			(1 200)	
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	(1 200)	(1 200)
Остаток на 31 декабря 2019 года		475 000	803 273	1 278 273

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	Прим.	2020 год	2019 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		95 450	155 140
Корректировки		0	0
Амортизация	0	(26 546)	(38 767)
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		0	278
Процентный доход		19 406	23 851
Процентный расход		(239 609)	(388 836)
Доходы от долевого участия		0	0
Расход по налогу на прибыль	9	(24 062)	(44 154)
		(175 361)	(292 488)
Изменения			
Изменение запасов	12	(1 159 022)	(940 513)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(879 564)	(322 157)
Изменение авансов выданных	13	(350 097)	(219 967)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	0	74 864	(492 259)
Изменение авансов полученных	0	163 200	193 632
Изменение резервов	18	135 160	(87 240)
		0	0
		0	0
		0	0
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		(2 190 820)	(2 160 992)
Налог на прибыль уплаченный		0	6 529
Проценты уплаченные	19	(283 261)	(373 110)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности			
		(2 474 081)	(2 527 573)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		150	693
Инвестиции		793 358	(401 689)
Поступления от выбытия инвестиций		14 730	14 730
Доходы от долевого участия		0	57
Выдано займов		(41 545)	(150 345)
Поступления от погашения займов		14 730	68 103
Проценты полученные		0	77
Приобретение дочерних компаний		(14)	(14)
Приобретение/выбытие основных средств		(13 289)	(40 711)

Приобретение/выбытие нематериальных активов		0	0
<i>Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности</i>		768 120	(509 100)
Денежные потоки от финансовой деятельности		0	0
Выкуп собственных акций		(2 200)	(1 000)
Увеличение уставного капитала			
Получение кредитов/займов	19	2 859 380	4 743 092
Погашение кредитов/займов	19	(1 455 748)	(1 723 424)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		1 401 432	3 018 669
Нетто увеличение/уменьшение денежных средств		(304 529)	(18 004)
Денежные средства на начало периода		699 801	717 805
Денежные средства на конец периода		395 272	699 801

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	10
2	Основы учета	13
3	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	13
5	Выручка	14
6	Доходы и расходы	14
7	Нетто величина финансовых доходов/расходов	15
8	Расходы на вознаграждение работникам	16
9	Расход по налогу на прибыль	16
0	Основные средства	17
11	Инвестиции	19
12	Запасы	19
13	Дебиторская задолженность	20
14	Аренда	20
15	Денежные средства и их эквиваленты	21
16	Убыток от обесценения нефинансовых активов	22
17	Капитал	22
18	Резервы	23
19	Кредиты и займы	23
0	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	23
21	Финансовые активы	28
22	Существенные дочерние предприятия	31
23	Условные активы и обязательства	32
24	Связанные стороны	33
25	События после отчетной даты	34
26	Основные положения учетной политики	35
27	Информация не предусмотренная требованиями МСФО	46

1 Отчитывающееся предприятие

(а) 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 вкуче 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.

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. Карантинные меры, принятые в результате последствий распространения COVID-19, существенно повлияли на деятельность многих компаний, включая приостановку или закрытие производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, снижение спроса.

Еще до введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервисы продаж недвижимости: бронирование квартир, оформление ипотеки, регистрационные действия, а также онлайн экскурсии на объекты, что позволило сохранить и увеличить объемы продаж.

В 2020 году помимо вспышки коронавирусной инфекции, резко снизились цены на нефть, что в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости рубля по отношению к другим валютам.

В целом рынок недвижимости оказался в высшей степени устойчивым сектором, в отличие от других секторов, которые страдают от последствий пандемии.

Карантинные меры и падение цен на нефть привели к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы, в результате чего существует риск падения спроса на недвижимость.

В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой 6,5% годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

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 коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами 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

(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

По итогам 2019г. компания стала лидером в домашнем регионе и заняла 2 место среди всех застройщиков России по количеству сданных объектов жилой недвижимости, финансирование строительства которых осуществлялось с использованием эскроу-счетов (ЕРЗ РФ).

В 2020 г. введено в эксплуатацию 94 294 кв.м. жилья, и по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г., компания заняла 1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл. (ЕРЗ РФ).

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. Уже в 2021 году компания выходит на новые рынки, в частности, планирует освоение площадок в других городах страны.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»

- «Парковый-2» (г. Челябинск) - 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» (г. Челябинск) - 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 2021 г. – в настоящее время завершается строительство последних двух домов.

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - 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 156,9 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.).

В 2021 году планируется начать реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 400 тыс. кв.м.

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект ГК Флай Плэнинг, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под счета эскроу. 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» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м.

Работы по строительству стартуют в январе 2021 года.

Земельный участок находится в собственности. Вблизи участка анонсировано строительство торгово-развлекательного комплекса Мега и магазина Икеа.

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

- Малый Исток (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка вблизи резиденции губернатора. Площадь поселка 11 тыс. кв.м. Ведется проектирование, разрешение на строительство планируется получить в мае 2021 г., завершение реализации проекта в 2022 году.

- «45-й квартал» (г. Екатеринбург) – проект строительства 284 тыс. кв.м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Проект недавно получил официальный статус микрорайона в Екатеринбурге, что ведет к активному его насыщению социальной инфраструктурой, которая и на сегодняшний день уже представленная несколькими действующими детскими садами и школами, а также строящимися, академией тенниса, прогулочным бульваром, многочисленными магазинами и кафе. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв м жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства 45 квартал представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся работа по корректировке градостроительной документации, разрабатывается проект планировки территории. Завершение проектирования и получение разрешений на строительство запланировано на ноябрь 2021 года. Срок реализации проекта 2021-2026 годы.

- «29 мкрн.» (г. Челябинск) - Проект строительства 130 тыс. кв.м. в спальном районе города с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в категории «Эконом+». Сроки реализации проекта 2021-2022 г., проект планируется реализовать совместно с партнерами, доля ГК Флай Плэнинг составляет 50%. На сегодняшний день частично утверждена градостроительная документация, в мае 2021 году планируется получить разрешения на строительство

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 31 декабря 2020 года		На 31 декабря 2019 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	64 000,00	13,4737	63 500,00	13,3684
Е.Н. Бугрова	64 000,00	13,4737	63 500,00	13,3684
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
Прочие участники	50 787,00	10,692	50 787,00	10,692
	475 000,00	100,00	475 000,00	100,00

2 Основы учета

(а) 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

	2020	2019
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	2 812 879	1 654 304
Привилегия	2 552 570	1 030 227
Чурилово	210 820	409 614
Парковый		202 645
Нежилые помещения Парковый-2	49 489	11 818
Строительно-монтажные работы		12 035
	2 812 879	1 666 339

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

тыс. руб.	2020	2019
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(4 736)	(4 359)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(584)	(1 131)
Имущественные налоги	(444)	(234)
Нотариальные услуги	(611)	(388)
Оплата труда и страховые взносы	(59 735)	(47 424)
Программное обеспечение	(2 202)	(1 440)
Прочие управленческие расходы	(5 084)	(7 309)
Материальные затраты	(1 232)	(1 725)
Услуги связи	(412)	(396)
Консультационные услуги	(3 129)	(1 458)
	(78 169)	(65 864)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2020	2019
Агентское вознаграждение	(26 961)	(8 734)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(15 871)	(3 927)
Коммунальные услуги по непередаанным квартирам	(27 168)	(4 487)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(15 954)	(17 186)
Прочие коммерческие расходы	(7 319)	(5 871)
Расходы по обеспечению договоров долевого участия в строительстве в соответствии с 214-ФЗ		(2 815)
Оплата труда и страховые взносы	(10 234)	(7 818)
Регистрация объектов недвижимости	(30 679)	(14 005)

Реклама	(40 226)	(42 629)
	<u>(174 412)</u>	<u>(107 472)</u>

(с) Прочие доходы

тыс. руб.	2020	2019
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	25 846	0
Реализация материалов	579	5 121
Сдача в аренду имущества	6 727	0
Прочие доходы	12 949	231 430
Возмещение НДС по судебному решению	7 519	269
Излишне начисленные проценты по договорам займа	5 326	2 644
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)		1 000
Доходы от участия в других предприятиях	205	
	<u>59 151</u>	<u>240 464</u>

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	2020	2019
Доначисление НДС 2% при переходе с 18% на 20%		(328)
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(83 334)	(71 297)
Прочие расходы	(39 523)	(32 807)
Финансовый результат от реализации земельных участков	(11 430)	
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(8 065)	(5 933)
Судебные издержки	(6 722)	(8 052)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(1 354)	
Отчисления в ФОНД ПИК	(24 268)	
Убытки от обесценения нефинансовых активов	(3 940)	(882)
Убыток от реализации оборудования временной котельной	(8 206)	
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)		436
Убыток при уступке прав требования		(4 172)
	<u>(186 842)</u>	<u>(123 035)</u>

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	2020	2019
Финансовые доходы		
Проценты банка	128	4 445
Проценты по договорам займа	16 556	543

Резервы по сомнительным долгам, списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности

2 872

19 556

4 988

Финансовые расходы

Проценты по биржевым облигациям	(152 271)	(71 138)
Проценты по договорам займа	(30 221)	(46 075)
Проценты по кредитным договорам	(30 351)	(28 342)
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)	(410)	
Переоценка акций, обращающихся на рынке ценных бумаг	(17 873)	
Прочие финансовые расходы	(2 911)	(3 631)
Убытки от обесценения финансовых активов	(5 572)	
	(239 609)	(149 186)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(220 053)	(144 198)

8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.

	2020	2019
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	(47 795)	(24 136)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(39 911)	(47 424)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(8 681)	(7 818)
	(96 387)	(79 378)

9 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2019 году: 20%)

(а) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	2020 г.	2019 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	24 062	4 318
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	8 463	11 728
Расход по налогу на прибыль	32 525	16 046

Выверка эффективной ставки налога:	2020г.		2019г.	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	95 449	75	146 509	90
Расход по налогу на прибыль	32 525	25	16 046	10
Прибыль до налогообложения	127 974	100	162 555	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	25 595	(20)	32 511	(20)
Необлагаемые доходы	11 622	(9)	(21 713)	13
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(4 692)	4	5 248	(3)
Льгота по налогу	0			
Расход по налогу на прибыль за год	32 525	(25)	16 046	(10)

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года
Основные средства	486	1 271	(1 686)	0	(1 200)	1 271
Нематериальные активы		0	(35)	0	(35)	0
Инвестиции	456	5 053		(4 584)	456	469
Запасы	24	42	(8 919)	(15 627)	(8 895)	(15 585)
Дебиторская задолженность	7 599	663		0	7 599	663
Уставный капитал		0		(240)	0	(240)
Кредиты и займы		78 483		(76 744)	0	1 739
Кредиторская задолженность		2 176		0	0	2 176
Резервы	41 875	40 844		0	41 875	40 844
	50 440	128 532	-10 640	-97 195	39 800	31 337
Зачет налогов	(8 772)		8 772			
Чистые налоговые (активы) / обязательства	41 668	128 532	(1 868)	(97 195)	39 800	31 337

тыс. руб.	Отражение в		
	1 января 2020 года	составе прибыли/убытка	31 декабря 2020 года
Основные средства	(1 200)	2 471	1 271
Нематериальные активы	(35)	35	0
Инвестиции	456	13	469
Запасы	(8 895)	(6 690)	(15 585)
Дебиторская задолженность	7 599	(6 936)	663
Уставный капитал	0	(240)	(240)
Кредиты и займы	0	1 739	1 739
Кредиторская задолженность	0	2 176	2 176
Резервы	41 875	(1 031)	40 844
	39 800	(8 463)	31 337

тыс. руб.	Отражение в		
	1 января 2019 года	составе прибыли/убытка	31 декабря 2019 года
Основные средства	(1 205)	5	1 200
Нематериальные активы	(4)	(31)	35
Инвестиции	329	127	(456)
Запасы	(216)	(8 679)	8 895
Дебиторская задолженность	1 088	6 511	(7 599)
Уставный капитал	0	0	0
Кредиты и займы	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	0	0
Резервы	44 223	(2 348)	(41 875)
	(44 215)	4 415	39 800

10 Основные средства

тыс. руб.

	Оборудование				ИТОГО
	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудование	
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2019 года	16 332	21 733	3 880	1 833	43 778
Поступления		20 970	5 849	844	27 663
Выбытия		(359)		(454)	(813)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	16 332	42 344	9 729	2 223	70 628
Сальдо на 1 января 2020 года	16 332	42 344	9 729	2 223	70 628
Поступления		18 402	989	1 600	20 991
Выбытия			(1 660)	(256)	(1 916)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	16 332	60 746	9 058	3 567	89 703
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2019 года	(1 616)	(765)	(208)	(1 077)	(3 666)
Амортизация за отчетный год	(3 521)	(7 427)	(898)	(375)	(12 221)
Выбытия		17		261	278
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(5 137)	(8 175)	(1 106)	(1 191)	(15 609)
Сальдо на 1 января 2020 года	(5 137)	(8 175)	(1 106)	(1 191)	(15 609)
Амортизация за отчетный год	(3 432)	(21 266)	(1 076)	(772)	(26 546)
Выбытия			263	29	292
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(8 569)	(29 441)	(1 919)	(1 934)	(41 863)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2019 года	14 716	20 968	3 672	756	40 112
на 31 декабря 2019 года	11 195	34 169	8 623	1 032	55 019
на 31 декабря 2020 года	7 763	31 305	7 139	1 633	47 840

В 2020 году амортизационные отчисления в размере 5 939 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 4 736 тыс. руб. – в составе административных расходов, 15 871 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

11 Инвестиции

тыс. руб.	2020	2019
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	14 044	45 161
Земельные участки под строительство		832 085
Инвестиции в ассоциированные компании	5	
	<u>14 049</u>	<u>877 246</u>
Инвестиции		
Акции	13 714	1 105
Займы выданные	154 754	67 704
Земельные участки на праве аренды	24 121	53 941
	<u>192 589</u>	<u>122 750</u>
	<u>206 638</u>	<u>999 996</u>

(а) Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года	Срок возврата	% ставка
Долгосрочные займы				
ОК-ФИНАНС ООО		44 171	31.12.2021	5,1
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	2 350	989	31.12.2022	8,6
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	523		30.12.2022	16
ФЛЭТ ОНЛАЙН	11 171		01.07.2023	12
ИТОГО	<u>14 044</u>	<u>45 161</u>		
Краткосрочные займы				
ФЛЭТ ОНЛАЙН		15 171	31.03.2020	12
СТРОЙТЕХ ООО		730	июнь- июль.2020	8
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО		803	авг- сен.2020	8,6
ОК-ФИНАНС ООО	52 171	35 000	31.12.2021	5,08
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	16 000	29.12.2021	5,2
СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО	96 583		29.12.2021	16
ИТОГО	<u>154 754</u>	<u>67 704</u>	31.12.2021	5,1

12 Запасы

тыс. руб.	2020	2019
Жилые и нежилые помещения на продажу	1 197 573	1 787 452
Законченные строительством объекты непереданные по инвестиционным договорам	21 566	281 187

Затраты по строящимся объектам	2 400 223	542 690
Квартиры на регистрации	1 717	20 069
Товарно-материальные ценности	187 628	15 799
Прочие запасы	526	289
Обесценение запасов	(2 213)	
	3 807 020	2 647 486

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

13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	2020	2019
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей	838 312	95 762
Расчеты по договорам цессии	360 403	215 923
Денежные средства на транзитном счете	558	
Задолженность работников организации	317	51
Переплата по налогам и взносам	4 258	130
Прочая дебиторская задолженность	59 220	88 174
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	16 538	5 320
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	10 890	
Резерв под обесценение	(5 572)	
	1 284 924	405 360
Авансы выданные	666 472	500 447
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	673 670	506 161
Прочие авансы	185 072	
Резерв под обесценение	(7 198)	(5 714)
	851 544	500 447
ИТОГО	2 136 468	905 807

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

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

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

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2019 года	83 761	14 918	11 182	109 861
Заключение новых договоров аренды				0
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	0		(1 959)	(1 959)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	(29 820)	(3 729)	(481)	(34 030)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы		0		
на 31 декабря 2019 года	53 941	11 189	8 742	73 872
Заключение новых договоров аренды			10 174	10 174
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(29 820)	(3 730)	(1 960)	(35 510)
Амортизация, списанная в управленческие расходы		0		(481)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы		0		(1 696)
на 31 декабря 2020 года	24 121	7 459	14 779	46 359

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

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2019 года	52 764	14 918	10 134	77 816
Заключение новых договоров аренды				0
Процентный расход	5 393	2 240	1 391	9 024
Выплаты по договорам	(23 214)	(4 334)	(3 089)	(30 637)
на 31 декабря 2019 года	34 943	12 824	8 436	(21 613)
Заключение новых договоров аренды			7 367	7 367
Процентный расход	3 498	1 799	1 843	7 140
Выплаты по договорам	(22 959)	(4 676)	(4 653)	(32 288)
на 31 декабря 2020 года	15 482	9 947	12 993	38 422

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2020	2019
Расчетные счета	40 807	40 630
Аккредитив	109 965	598 904
Депозит	244 500	16 500
Денежные средства на транзитном облигационном счете		43 767
	395 272	699 801

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.

<i>Дата размещения</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>	<i>Банк</i>	<i>Количество дней размещения</i>	<i>Ставка, % годовых</i>
30.12.2020	190 000	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	12 дней	2,9
31.12.2020	54 500	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	11 дней	2,9

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы

(b) Запасы

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

Группа проанализировала движение материалов и провела списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода в сумме 2 213 тыс руб.

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 7 198 тыс. руб.

17 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось. В течение 2020 года часть акций миноритарных акционеров были выкуплены компаниями группы.

(b) Распределение прибыли

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

В 2020 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

(с) **Управление капиталом**

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

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

В течение 2020 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 2020 года	49 235	5 083	4 483	10 258	69 059
Резервы, начисленные в отчетном году	357 864	7 743	1 577	37 021	404 205
Резервы, использованные в отчетном году	(223 311)	(5 302)	(1 665)	(38 767)	(269 045)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	183 788	7 524	4 395	8 512	204 219

(а) **Расходы по завершению строительства**

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

(б) **Резерв по судебным разбирательствам**

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

19 Кредиты и займы

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

тыс. руб.

2020

2019

Долгосрочные кредиты и займы

Проектное финансирование при строительстве объектов	257 732	1 008 638
Облигационные займы	1 299 546	868 783
Прочие кредиты банков	0	1 613
Займы	423 983	304 166
	1 981 261	2 183 200

Краткосрочные кредиты и займы

Проектное финансирование при строительстве объектов	1 389 620	619 517
Облигационные займы	98 884	14 707
Прочие кредиты банков	85 395	45 715
Займы	111 199	101 404
	1 685 098	781 343
	3 666 359	2 964 543

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 40,7 га (на 31 декабря 2019 года: 37 га);
- доли дочерних компаний 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»);
- 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 2020 года и 31 декабря 2019 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- нежилые помещения в микрорайоне «Парковый-2» общей площадью 1220,6 кв.м., балансовая стоимость 33 072 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020 (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 «Чурилово» общей площадью 0 кв.м., балансовая стоимость 0 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020 (нежилые помещения в микрорайоне «Чурилово» общей площадью 76,9 кв.м., балансовая стоимость 1551 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019)
- готовые объекты недвижимости общей площадью 5656,5 кв.м, балансовой стоимостью 166 395 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2020 (квартиры мкрн.Привилегия);
- помещение для занятия спортом общей площадью 1470,6 кв.м. балансовой стоимостью 1 761т.р. по состоянию на 31.12.2020
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Карабинцев Д.А.

(а) Получение и погашение проектных кредитов

В течение 2019-2020 года Группа заключила кредитные договоры на проектное финансирование, которое включает проектные кредиты до 2021-2023 года, по ставкам от 1,89 % до 11 %. В 2020 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 и жилого дома в микрорайоне «Чурилово. Квартал у озера» по 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, в 2020 году – 787 миллионов рублей. За 2020 год было погашено 1 121 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года задолженность Группы по проектному финансированию составила 1 647 миллионов рублей.

В 2020 году было заключено Генеральное соглашение об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии на 4,6 миллиарда рублей по финансированию строительства нового микрорайона «Парковый Премиум».

(b) Получение и погашение кредитов на общие цели

Группа имеет кредитные линии и кредиты на пополнение оборотных средств по состоянию на 31.12.2020 в общей сумме 85 миллионов рублей. Кредитные линии открыты в 2017-2020 годах, средняя процентная ставка по кредиту 12,5 %.

(c) Выпуск и погашение облигаций

12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ серии БО-01 на сумму 200 млн рублей, размещенный на Московской Бирже. Облигации погашены 11 апреля 2019г.

В 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» разместила 3 выпуска биржевых облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на общую сумму 900 млн руб.

- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы, 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

В декабре 2020 года Компания разместила выпуск биржевых облигаций серии БО-П04, в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на общую сумму 500 млн руб.

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

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 20.12.2023

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 2020 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	572 704	854 450	1-11	31.12.2022
ПАО «Сбербанк России»	503 411	484 999	1-11	28.09.2023
ПАО «Сбербанк России»	140 456	137 058	1-11	28.12.2022
ПАО «Сбербанк России»	83 719	346 238	10,23	25.03.2023
ПАО «Челябинвестбанк»	194 540	399 530	11	10.09.2021
ПАО «Челябинвестбанк»	77 085	147 466	11	15.09.2021
ПАО «Челябинвестбанк»	159 156	165 147	11	12.08.2021
АО «УралПромБанк»	1 676	50 000	14	15.01.2021
ООО "ОК-Девелопмент"	2 821	4 000	18	01.07.2023
ООО "ОК-Девелопмент"	1 609	1 200	18	01.07.2023
ООО "ОК-Девелопмент"	1 332	1 000	18	01.07.2023
ООО "Флэт-Онлайн"	7 776	35 200	12	01.07.2023
ООО "Финансовая Компания Тандем"	19 932	30 000	24	31.12.2021
УГК-КЕРАМИКА ООО	81		14	31.12.2021
ИП Ключкин В.В.	5 058	5 000	9	28.02.2021
ИК Иволга Капитал (только %)	25			30.06.2021
ООО Уралглавкерамика (только %)	802			31.12.2021
Займы от физических лиц	495 747	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	200 000	200 000	16	27.01.2022
Выпуск биржевых облигаций	301 584	300 000	15	06.07.2022
Выпуск биржевых облигаций	399 731	400 000	15	10.11.2022
Выпуск биржевых облигаций	497 114	500 000	13	20.11.2023

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 декабря 2020 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2020 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Деревянкин Николай Павлович	61 063	30.11.2021	12%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	20 577	31.12.2021	12%
Кузнецов Максим Владимирович	3 648	31.12.2021	18%
Бугрова Елена Николаевна	4 106	01.07.2023	18%
Иванов Александр Михайлович	2 615	01.07.2023	24%
Косенко Олег Сергеевич	5 828	01.07.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	22 456	01.07.2023	24%
Рец Анна Анатольевна	755	01.07.2023	18%
Савченков Владимир Васильевич	649	01.07.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	8 670	01.07.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	365 380	29.06.2024	0%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы
Сальдо на 31 декабря 2019 года	1 675 483	405 569	883 490
Поступило займов (кредитов, облигаций)/начислено процентов (купоны) за 2020 год	1 616 489	165 655	648 227
Выплачено денежными средствами за 2020 год	(1 559 226)	(36 045)	(133 288)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	1 732 746	535 180	1 398 430

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2020	2019
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Обязательства по договорам аренды офиса	5 368	9 947
Обязательства по договорам аренды земли		15 482
Обязательства по договорам финансовой аренды	7 108	6 460
	12 476	31 889
Авансы полученные		

Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	782 123	657 300
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	66 431	28 054
	848 554	685 354
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность за аренду земельных участков	52 288	44 410
Задолженность по налогам и взносам	12 228	9 451
Задолженность поставщикам и подрядчикам	530 577	320 686
Прочая кредиторская задолженность	34 619	36 026
Обязательства по договорам аренды офиса	4 579	2 877
	634 291	413 450
ИТОГО	1 495 321	1 098 804

21 Финансовые активы

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 30 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	Прим	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Уровень 1			
Активы			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке		13 714	1 105
Уровень 3			
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		395 272	699 801
Торговая и прочая дебиторская задолженность		1 269 383	407 048
Займы выданные		185 336	85 864
Обязательства			
Кредиты и займы		3 659 829	2 967 477
Обязательства по договорам долгосрочной аренды		62 235	59 892
Торговая и прочая кредиторская задолженность		584 532	438 170
		6 170 301	4 659 357

(а) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его

отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

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

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

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

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

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

(iii) Дебиторская задолженность организаций

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

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

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

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

Уровень кредитного риска

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

тыс. руб.	2020	2019
Инвестиции	185 336	85 864
Торговая и прочая дебиторская задолженность	584 532	438 170
Денежные средства и их эквиваленты	395 272	699 801
	<u>1 165 140</u>	<u>1 223 835</u>

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2020 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 5 572 тыс. руб.

(с) Риск ликвидности

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

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

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

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

31 декабря 2020 года

Денежные потоки по договору

тыс. руб.	Денежные потоки по договору						
	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	Итого
Банковские кредиты	1 732 746	1 013 001	524 908	265 805	0	0	1 803 714
Облигации	1 398 430	241 637	241 689	188 832	496 796	540 515	1 709 469
Займы	535 179	56 898	65 458	0	315 852	124 086	562 294
Обязательства по аренде	62 235	43 442	14 614	5 768	0	0	63 824
Торговая и прочая кредиторская задолженность	584 532	283 135	283 139	6 258	1 536	0	574 068
	<u>4 313 122</u>	<u>1 638 113</u>	<u>1 129 808</u>	<u>466 663</u>	<u>814 184</u>	<u>664 601</u>	<u>4 713 369</u>

(d) *Рыночный риск*

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

Валютный риск

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

Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки консолидированного отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 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 2020 года Группа состояла из материнской компании и 6 юридических лиц (на 31 декабря 2019 года: 6 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
			2020	2019
АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Материнская компания, застройщик, технический заказчик	Россия		
ООО Строительная компания "Флай Плэнинг"	Производство строительно- монтажных работ	Россия	0%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Парковый-3"	Застройщик	Россия	0%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Парковый Премиум"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "ФП Столица"	Застройщик	Россия	99%	
ООО «Специализированный застройщик 45-й квартал»	Застройщик	Россия	100%	

23 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.

(с) 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.

24 Связанные стороны

(а) 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>2020г.</u>	<u>2019г.</u>
Заработная плата и премии	12 565	14 467
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	3 049	3 430
	<u>15 614</u>	<u>17 897</u>

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Договор цессии	169 538	203 196	356 390	206 196
Реализация недвижимости	81 695	73 971	50 624	46 325
Займы полученные, с %	21 697	26 277	(47 130)	(23 041)
Прочие договоры	8 285	1 000	6 024	1 400
	<u>281 215</u>	<u>304 444</u>	<u>365 908</u>	<u>230 880</u>

17 Прочие операции со связанными сторонами

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2020	2019	2020	2019
Агентские договоры	44 411	8 309	30 562	0
Договоры участия в долевом строительстве жилых домов	40 796		(40 796)	
Договор купли-продажи ценных бумаг	27 000		0	
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	17 833		-3 250	
Договор оказания услуг по уборке территории п. Привилегия	9 600		-142	
Займы выданные, с %	4 323		72 086	
Займы полученные, с %	677	18 364	(7 489)	18 374
Субаренда нежилого помещения	657		(1 104)	
Реализация недвижимости	0	33 487	0	32 255
Прочие договоры	451	0	(10 547)	800
	145 748	60 160	39 319	51 429

25 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты в деятельности группы компаний не было.

26 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	35
(b)	Выручка	36
(c)	Финансовые доходы и расходы	36
(d)	Вознаграждения работникам	37
(e)	Налог на прибыль	37
(f)	Запасы	39
(g)	Основные средства	39
(h)	Нематериальные активы	40
(i)	Финансовые инструменты	41
(j)	Обесценение	42
(k)	Резервы	43
(l)	Аренда	44

(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.

(c) **Финансовые доходы и расходы**

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка

финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не

оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

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

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

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

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

(f) Запасы

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

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

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

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

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

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

(h) Нематериальные активы

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

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

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

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

(i) **Финансовые инструменты**

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой

инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

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

(I) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

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

(ii) Арендные платежи

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

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

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;

- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

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

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

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

27 Информация не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Кредиты и займы не включая проектное финансирование	2 019 007	1 336 388
Проектное финансирование	1 647 352	1 628 155
Денежные средства и их эквиваленты	(395 272)	(699 801)
Чистая сумма задолженности	<u>3 271 087</u>	<u>2 264 742</u>

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

тыс. руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Кредиты и займы не включая проектное финансирование	2 019 007	1 336 388
Проектное финансирование	1 647 352	1 628 155
Денежные средства и их эквиваленты	(395 272)	(699 801)
Денежные средства на эскроу-счетах	(65 912)	
Чистая сумма задолженности	<u>3 205 175</u>	<u>2 264 742</u>

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

тыс. руб.	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	95 449	155 140
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26 546	12 221
Процентные расходы после капитализации	239 609	149 227
Процентные расходы после капитализации	(19 556)	(4 988)
Расход по налогу на прибыль	32 525	16 046
ЕБИТДА	<u>374 573</u>	<u>327 646</u>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова