

**АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние
компании
Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности, за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года, с
аудиторским заключением независимого
аудитора**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора 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 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

- 1. Состав инвестиций и их классификация по срокам – пункты 11 «Инвестиции», 14 «Аренда», 21 «Финансовые активы и обязательства», 24 «Связанные стороны», 26 «Существенные элементы учетной политики»: (i) «Финансовые инструменты», (j) «Обесценение», (l) «Аренда» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.*

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой, принимая во внимание существенность величины данного показателя отчета о консолидированном финансовом положении как в абсолютном выражении, так и относительно аналогичных показателей предыдущего периода, а также влияние классификации инвестиций по срокам на структуру консолидированного отчета о финансовом положении Группы и на оценку ее ликвидности.

В состав статей «Долгосрочные инвестиции» и «Инвестиции» включены земельные участки и права пользования земельными участками под строительство, финансовые активы (выданные займы, инвестиции в ассоциированные компании, в том числе доли в чистых активах совместных/

ассоциированных компаний). Наши аудиторские процедуры включали анализ состава и структуры указанных статей, изучение примененных руководством Группы подходов к оценке инвестиций, включая аспект обесценения, анализ изменений величины показателя и его составляющих в отчетном периоде относительно предыдущего, установление причин таких изменений и корректности формирования связанных с этим показателей, анализ правильности, последовательности и обоснованности классификации инвестиций как долгосрочных и краткосрочных. Мы также оценили полноту и корректность отражения в консолидированной финансовой отчетности и раскрытий примечаниях к ней вопросов, связанных с формированием, оценкой и классификацией по срокам инвестиций и о применяемой учетной политике в соответствующей части.

2. Финансовые обязательства: кредиты и займы полученные, состав, погашение, классификация по срокам – пункты 19 «Кредиты и займы», 21 «Финансовые активы и обязательства», 26 «Существенные элементы учетной политики»: (i) «Финансовые инструменты» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы

В годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные суммы обязательств по полученным займам, включая облигационные займы, и кредитам (далее – заемные обязательства). Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа, в том числе с учетом характера заемных обязательств и их величины является важным аспектом управления финансовыми рисками. Это особенно важно с учетом специфики деятельности Группы и значения привлекаемого заемного финансирования для финансирования реализуемых строительных проектов. Надлежащий контроль за сроками погашения заемных обязательств необходим не только для обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей консолидированного отчета о финансовом положении, консолидированного движения денежных средств, надлежащего финансового планирования и оценки показателей ликвидности Группы. Поэтому данный вопрос был квалифицирован нами в качестве ключевого.

В отчетном периоде Группа привлекала проектное финансирование, а также осуществила полное погашение ранее привлеченных кредитов на общие цели, кроме того, были своевременно и в надлежащем объеме осуществлены погашения очередных купонов облигационных займов, ранее выпущенных Группой и находящихся в обращении на Московской Бирже. Наши аудиторские процедуры включали анализ системы внутреннего контроля за своевременностью и полнотой погашений, изучение процентных ставок и оценку их раскрытия в годовой консолидированной финансовой отчетности, проверку правильности классификации заемных обязательств по срокам их погашения, установленным условиям кредитных договоров, договоров займа и условиями выпуска облигаций. Мы исследовали и проанализировали подходы руководства Группы к контролю за погашением заемных обязательств, учитываемые при этом факторы и риски, а также оценили полноту и достаточность раскрытия информации о заемных обязательствах в разрезе категорий и сроков и о расходах по ним в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

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

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она нам будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте руководству и

Членам Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг», и потребовать исправления выявленных существенных искажений.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию

информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

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



(подпись)

Аудиторская организация:

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

«14» апреля 2023 года

АО АПРИ «Флай Плэнинг»
Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2022 года

г. Челябинск, 2023г.

Содержание

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

	Прим.	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основное средства	10	301 561	184 194
Отложенные налоговые активы	9(b)		36 635
Долгосрочные инвестиции	11	1 810 224	711 304
Итого внеоборотных активов		2 111 785	932 133
Оборотные активы			
Запасы	12	2 986 583	1 284 819
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	2 039 222	1 381 047
Авансы выданные	13	1 060 123	1 042 586
Инвестиции	11	850 763	1 239 280
Переплата по налогу на прибыль		5 767	6 082
Денежные средства	15	1 810 393	58 231
Итого оборотных активов		8 752 851	5 012 045
Всего активов		10 864 636	5 944 178

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	16		
Уставный капитал		475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		1 716 799	1 019 725
Собственные акции		(9 000)	(9 000)
Всего собственного капитала		2 182 799	1 485 725
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	3 097 136	1 023 558
Отложенные налоговые обязательства	9(b)	109 306	
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	822 734	733 424
Итого долгосрочных обязательств		4 029 176	1 756 982
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	19	645 961	873 790
Авансы полученные	20	2 067 491	1 032 799
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	1 860 581	581 661
Текущие обязательства по налогу на прибыль		46 322	125 441
Резервы	18	32 306	87 780
Итого краткосрочных обязательств		4 652 661	2 701 471
Всего обязательств		8 681 837	4 458 453
Всего собственного капитала и обязательств		10 864 636	5 944 178

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 апреля 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

тыс. руб.

	Прим.	2022 год	2021 год
Выручка	5	1 464 554	5 440 036
Себестоимость продаж		(557 921)	(3 707 765)
Валовая прибыль		906 633	1 732 271
Административные расходы	6(a)	(116 704)	(174 422)
Коммерческие расходы	6(b)	(310 216)	(410 179)
Прочие доходы	6(c)	934 705	392 462
Прочие расходы	6(d)	(185 981)	(845 758)
Результаты операционной деятельности		1 228 437	694 374
Финансовые доходы	7	50 229	35 346
Финансовые расходы	7	(375 759)	(301 492)
Чистые финансовые расходы/доходы		(325 530)	(266 146)
Прибыль до налогообложения		902 907	428 228
Расходы по налогу на прибыль	9	(205 833)	(212 976)
Прибыль и общий совокупный доход за год		697 074	215 252

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 апреля 2023 года и от имени руководства подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2021 года		475 000	803 273	1 278 273
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			215 252	215 252
Итого общий совокупный доход за год		0	215 252	215 252
Операции с собственниками Компании	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			(7 800)	(7 800)
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	(7 800)	(7 800)
Остаток на 31 декабря 2021 года		475 000	1 010 725	1 485 725
Остаток на 1 января 2022 года		475 000	1 010 725	1 485 725
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			697 074	697 074
Итого общий совокупный доход за год		0	697 074	697 074
Операции с собственниками Компании	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров				0
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 31 декабря 2022 года		475 000	1 707 799	2 182 799

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 апреля 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор



Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

	Прим.	2022 год	2021 год
Денежные потоки от операционной деятельности		697 074	215 252
Прибыль за год		0	
Корректировки			
Амортизация	10	36 983	24 516
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		0	2 918
Процентный доход		(50 229)	(35 346)
Процентный расход		480 413	324 628
Убыток от обесценения нефинансовых активов		10 342	7 832
Доходы от долевого участия	6(с)	(809 537)	(93 871)
		205 833	211 004
		570 879	656 933
Изменения			
Изменение запасов	12	(1 599 628)	2 497 224
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(658 175)	(97 123)
Изменение авансов выданных	13	(25 361)	(197 036)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	1 030 713	959 367
Изменение авансов полученных	20	1 034 692	184 245
Изменение резервов	18	(55 474)	(116 439)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		297 646	3 887 171
Налог на прибыль уплаченный		(138 696)	(86 769)
Проценты уплаченные	19	(306 676)	(403 752)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(147 726)	3 396 650
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		0	
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		1 174	2 919
Инвестиции		(74 767)	(341 815)
Поступления от выбытия инвестиций		237 603	690 705
Доходы от долевого участия		0	
Выдано займов		(363 226)	(597 314)
Поступления от погашения займов		343 042	1 970
Проценты полученные		0	
Приобретение дочерних компаний		0	
Приобретение/выбытие основных средств		(47 695)	(48 937)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		0	

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

Денежные потоки от финансовой деятельности

Выкуп собственных акций

Увеличение уставного капитала

Получение кредитов/займов

Погашение кредитов/займов

**Чистый поток денежных средств от финансовой
деятельности**

**Нетто увеличение/уменьшение денежных
средств**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

	96 131	(292 472)
	0	
	0	(6 800)
19	3 380 255	(904 456)
19	(1 576 498)	(2 529 963)
	1 803 757	(3 441 219)
	1 752 162	(337 041)
	58 231	395 272
	1 810 393	58 231

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 апреля 2023 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	13
6	Доходы и расходы	14
7	Нетто величина финансовых доходов/расходов	16
8	Расходы на вознаграждение работникам	16
9	Расход по налогу на прибыль	16
10	Основные средства	18
11	Инвестиции	20
12	Запасы	21
13	Дебиторская задолженность	21
14	Аренда	22
15	Денежные средства и их эквиваленты	23
16	Убыток от обесценения нефинансовых активов	23
17	Капитал	23
18	Резервы	25
19	Кредиты и займы	25
20	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	25
21	Финансовые активы	30
22	Существенные дочерние предприятия	33
23	Условные активы и обязательства	33
24	Связанные стороны	34
25	События после отчетной даты	36
26	Основные положения учетной политики	37
27	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	49

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

В сентябре 2022 в признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они вошли в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями в отношении Российской Федерации были введены дополнительные санкции, и на текущий момент существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм внешнего давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и рост волатильности на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, снижение платежеспособного спроса населения, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, зарубежному рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в

процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре и меры, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерние предприятия, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общества с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

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.

В 2022 году введено в эксплуатацию 106 тыс. кв.м. жилья. Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов в 2022 году составила 159 тыс. кв. (в том числе школа на 1100 мест и супермаркет «SPAR» в мкрн.ТвояПривилегия). По объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2022 года Компания заняла 1 место, а по объему текущего строительства на конец 2022 года - 3 место в рейтинге застройщиков Челябинской области (ЕРЗ РФ).

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2022 года компания продолжила осваивать новые рынки, стартовало строительство в г. Екатеринбург, были приобретены права на реализацию проекта в г. Владивосток.

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

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ

-
- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+». Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.кв.м.

- Строительство стартовало в сентябре 2017 года, первая очередь завершена в декабре 2022 года (введено 207 376,3 кв. м, 96 жилых домов).
- В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 129 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта (более 110 тыс. кв.м.).
- Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.
- Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета
- «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт». В 2022 году введено 75 130,4 кв. м жилья, 9 жилых домов. Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%)
 - «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Завершение реализации проекта в 2022-2024 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)
 - «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства 284 тыс. кв.м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв м жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими залами, современным фитнес центром с бассейном и объектами повседневной инфраструктуры. В настоящее время ведётся строительство первого этапа общей площадью 95 кв.м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг. Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.
 - Притяжения (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв.м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт». Получены разрешения на строительство первой очереди. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%)
 - О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78 100 кв. м. жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и исследованию земельного участка. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
 - Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

(с) **Информация о конечных бенефициарах**

	На 31 декабря 2022 года		На 31 декабря 2021 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	118 000,00	24,84	118 000,00	24,84
Т.В. Карабинцев	98 577,13	20,75	98 577,13	20,75
В.С. Иванов	84 209,70	17,73	84 209,70	17,73
А.С. Букреев	80 000,00	16,84	80 000,00	16,84
А.Д. Овакимян	68 000,00	14,32	68 000,00	14,32
Прочие участники	26 213,18	5,52	26 213,18	5,52
	475 000,00	100	475 000,00	100

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.

5 Выручка

	2022	2021
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	468 715	4 047 781
Привилегия	451 560	3 797 321
Чурилово	1 930	235 561
Нежилые помещения Парковый-2	15 225	14 899
Прочая девелоперская выручка	985 030	1 392 255
Строительно-монтажные работы	8 793	
Услуги по управлению проектами	2 016	
	1 464 554	5 440 036

В течение 2022 года группа продала частично или полностью права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди КП Привилегия, земельные участки под строительство отдельных нежилых помещений в пос. Чурилово и Парковый, земельные участки сельскохозяйственного назначения под строительства коттеджного поселка). Выручка от реализации проектов отражена в составе прочей девелоперской выручки.

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

		2022	2021
Выручка			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	520 449	3 797 321
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	тыс. руб.	17 155	250 460
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	4 465 060	438 717
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.		
		5 002 664	4 486 498
Объем продаж			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	24 464	77 668
	тыс. руб.	1 919 032	4 245 773
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	кв.м.	444	4 298
	тыс. руб.	24 390	158 227
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	56 359	12 264
	тыс. руб.	4 395 664	689 886
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	762	
	тыс. руб.	99 351	
	кв.м.	82 029	94 229
	тыс. руб.	6 438 437	5 093 886

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

тыс. руб.	2022	2021
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(8 046)	(15 184)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(2 086)	(1 754)
Имущественные налоги	(1 359)	(629)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(20 514)	(22 192)
Оплата труда и страховые взносы	(68 927)	(118 938)
Программное обеспечение	(5 525)	(4 294)
Прочие управленческие расходы	(7 980)	(5 753)
Материальные затраты		(4 157)
Услуги связи	(1 040)	(526)
Транспортные затраты	(1 227)	(995)
	(116 704)	(174 422)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2022	2021
Агентское вознаграждение	(107 564)	(110 427)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(12 798)	(1 260)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(15 774)	(32 339)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(44 309)	(21 198)
Прочие коммерческие расходы	(5 863)	(5 608)
Оплата труда и страховые взносы	(4 068)	(13 888)
Регистрация объектов недвижимости	(1 221)	(21 319)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(47 134)	(117 944)
Аренда помещения		(6 768)
Реклама	(67 537)	(79 428)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(3 948)	
	(310 216)	(410 179)

(c) Прочие доходы

тыс. руб.	2022	2021
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	139	78 260
Реализация материалов	2 906	676
Сдача в аренду имущества	8 842	11 625
Прочие доходы	6 499	5 428
Компенсация понесенных расходов	24 192	173 807
Услуги поручительства	78 250	28 795
Услуги по управлению	4 339	
Признание доли в чистых активах совместных/ассоциированных компаний, учитываемых методом долевого участия	809 538	93 871
	934 705	392 462

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	2022	2021
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(102 739)	(229 825)
Прочие расходы	(26 583)	(36 677)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(3 647)	(6 444)
Судебные издержки	(448)	(3 967)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(5 481)	(395)
Отчисления в ФОНД ПИК	(15 806)	(247 084)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(10 342)	(7 832)
Расходы по соглашению о компенсации затрат	(15 935)	(313 534)
Благотворительность	(5 000)	
	(185 981)	(845 758)

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	2022	2021
Финансовые доходы		
Проценты банка	1 174	2 919
Проценты по договорам займа	49 055	29 758
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности		2 669
	<u>50 229</u>	<u>35 346</u>
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(226 882)	(228 490)
Проценты по договорам займа	(1 202)	(17 877)
Проценты по кредитным договорам	(15 930)	(35 797)
Влияние курсовых разниц	(5 824)	
Переоценка акций, обращающихся на рынке ценных бумаг	(3 889)	(5 485)
Прочие финансовые расходы	(104 710)	(13 843)
Убытки от обесценения финансовых активов	(17 322)	
	<u>(375 759)</u>	<u>(301 492)</u>
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	<u>(325 530)</u>	<u>(266 146)</u>

8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2022	2021
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(68 927)	(118 938)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(4 068)	(13 888)
	<u>(72 995)</u>	<u>(132 826)</u>

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 2021 году: 20%)

(a) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(59 892)	(218 274)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(145 941)	5 298
Расход по налогу на прибыль	(205 833)	(212 976)

Выверка эффективной ставки налога:

	2022		2021	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	552 848	73	215 252	50
Расход по налогу на прибыль	(205 833)	27	(212 976)	50
Прибыль до налогообложения	758 681	100	428 228	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(151 736)	20	(85 251)	20
Необлагаемые доходы	465	0	2 901	(1)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(54 562)	7	(130 231)	31
Льгота по налогу				
Расход по налогу на прибыль за год	(205 833)	27	(212 976)	50

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года
Основные средства	0	0	(22 106)	(126 376)	(22 106)	(126 376)
НДС по приобретенным ценностям	3 989	0	0	0	3 989	0
Запасы	0	0	(8 124)	(207 915)	(8 124)	(207 915)
Дебиторская задолженность	2 974	209 494	0	0	2 974	209 494
Уставный капитал	0	0	(1 800)	(1 802)	(1 800)	(1 802)
Резервный капитал	0	0	(1 139)	(1 139)	(1 139)	(1 139)
Долгосрочные кредиты и займы	0	0	(3 965)	(16 620)	(3 965)	(16 620)
Краткосрочные кредиты и займы	927	4 068	0	0	927	4 068
Кредиторская задолженность	170 708	15 122	0	0	170 708	15 122
Оценочные обязательства	17 556	6 461	0	0	17 556	6 461
Прочие обязательства	12 299	144 226	0	(10 971)	12 299	133 255
Финансовые вложения	7 577	0	(142 261)	(123 854)	(134 684)	(123 854)
	216 030	379 371	(179 395)	(488 677)	36 635	(109 306)

тыс. руб.	1 января 2021 года	Отражение в составе прибыли/убытка	31 декабря 2021 года
Основные средства	1 271	(23 377)	(22 106)
Нематериальные активы	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	3 989	3 989
Инвестиции	469	(469)	0
Запасы	(15 585)	7 461	(8 124)
Дебиторская задолженность	663	2 311	2 974
Уставный капитал	(240)	(1 560)	(1 800)
Резервный капитал	0	(1 139)	(1 139)
Долгосрочные кредиты и займы	1 739	(5 704)	(3 965)
Краткосрочные кредиты и займы	0	927	927
Кредиторская задолженность	2 176	168 532	170 708
Резервы	40 844	(40 844)	0
Оценочные обязательства	0	17 556	17 556
Прочие обязательства	0	12 299	12 299
Финансовые вложения	0	(134 684)	(134 684)
	31 337	5 298	36 635

	1 января 2022 года	Отражение в составе прибыли/убытка	31 декабря 2022 года
Основные средства	(22 106)	(104 270)	(126 376)
НДС по приобретенным ценностям	3 989	(3 989)	0
Запасы	(8 124)	(199 791)	(207 915)
Дебиторская задолженность	2 974	206 520	209 494
Уставный капитал	(1 800)	(2)	(1 802)
Резервный капитал	(1 139)	0	(1 139)
Долгосрочные кредиты и займы	(3 965)	(12 655)	(16 620)
Краткосрочные кредиты и займы	927	3 141	4 068
Кредиторская задолженность	170 708	(155 586)	15 122
Оценочные обязательства	17 556	(11 095)	6 461
Прочие обязательства	12 299	120 956	133 255
Финансовые вложения	(134 684)	10 830	(123 854)
	36 635	(145 941)	(109 306)

10 Основные средства

тыс. руб.

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружени я, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2021 года	16 332	60 746	3 567	9 058	89 703
Поступления	25 155	107 613	10 023	96	142 791
Выбытия					1
Сальдо на 31 декабря 2021 года	41 487	168 359	13 590	9 154	232 590
Сальдо на 1 января 2022 года	41 487	168 359	13 590	9 154	232 590
Поступления	50 217	101 446	3 569	4 047	159 279
Выбытия	0	0	(2 209)	(3 418)	(5 627)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2021 года	(8 569)	(29 441)	(1 934)	(1 919)	(41 863)
Амортизация за отчетный год	(3 717)	(377)	(1 415)	(1 024)	(6 533)
Выбытия					0
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(12 286)	(29 818)	(3 349)	(2 943)	(48 396)
Сальдо на 1 января 2022 года	(12 286)	(29 818)	(2 943)	(3 349)	(48 396)
Амортизация за отчетный год	(10 982)	(22 700)	(1 664)	(1 637)	(36 983)
Выбытия				698	698
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2021 года	7 763	31 305	7 139	1 633	47 840
на 31 декабря 2021 года	29 201	138 541	10 647	5 805	184 194
на 31 декабря 2022 года	68 436	217 287	10 343	5 495	301 561

В 2022 году амортизационные отчисления основных средств в размере 16 139 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 8 046 тыс. руб. – в составе административных расходов, 12 798 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

11 Инвестиции

тыс. руб.	2022	2021
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	436 187	183 188
Земельные участки под строительство		
Инвестиции в ассоциированные компании	713 483	482 800
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	660 554	45 316
	1 810 224	711 304
Инвестиции		
Акции	0	18 135
Займы выданные	334 618	567 433
Земельные участки на праве аренды	516 145	653 712
	850 763	1 239 280
	2 660 987	1 950 584

(а) Займы выданные

тыс.руб.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года	Срок возврата	% ставка
<i>Долгосрочные займы</i>				
СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО	134 983	183 188	29.03.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	43 398	-	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	3 362	-	28.12.2024	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	264	-	28.12.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	3 834	-	28.09.2025	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	201 128	-	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	3 218	-	28.12.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	46 000	-	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
ИТОГО	436 187	183 188		
<i>Краткосрочные займы</i>				
ОК-ФИНАНС ООО	52 171	52 171	31.12.2023	5,08%
МАКСИМА ООО	1 500	-	07.03.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	6 000	31.12.2023	5,20%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	50	50	31.12.2023	7,25%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	1 874	31.12.2023	16%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	906	-	31.12.2023	9%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	6 756	4 186	31.12.2023	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	-	2 036	28.09.2025	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	2 257	7 435	31.12.2023	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	1 321	210	31.12.2023	14%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	780	-	31.12.2023	ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	-	1 650	28.12.2024	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	70	-	31.12.2023	9%

СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО	-	94 613	31.12.2022	16%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	261 890	-	01.11.2023, 31.12.2023	10%
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 45-Й КВАРТАЛ	-	397 208	15.12.2022	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
ИТОГО	334 618	567 433		

12 Запасы

тыс. руб.	2022	2021
Жилые и нежилые помещения на продажу	240 216	265 614
Затраты по строящимся объектам	1 545 997	777 467
Объекты на регистрации	1 003 477	
Товарно-материальные ценности	203 151	245 376
Прочие запасы	311	413
Обесценение запасов	(6 569)	(4 051)
	2 986 583	1 284 819

13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	2022	2021
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	118 241	301 831
Расчеты по договорам цессии	14 267	11 443
Денежные средства на транзитном счете		
Задолженность работников организации	203	9 355
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	63	2 639
Прочая дебиторская задолженность	31 377	41 483
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	68 262	32 018
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	907 265	701 550
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	164 342	285 029
Задолженность покупателей земельных участков	742 895	
Резерв под обесценение	(7 693)	(4 301)
	2 039 222	1 381 047
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	799 044	802 319
Прочие авансы	271 118	250 085
Резерв под обесценение	(10 039)	(9 818)
	1 060 123	1 042 586
ИТОГО	3 099 345	2 423 633

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 аренды нежилых помещений в пос. Привилегия под размещение временной частной школы
- 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 2021 года	24 121	16 145	5 640	16 086
Заключение новых договоров аренды	698 028	109 385	26 006	833 419
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(24 121)		(1 817)	(25 938)
Амортизация, списанная в себестоимость продукции в составе НЗС	(58 169)	(5 212)		(63 381)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	0	(3 729)	(958)	(12 146)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы	0	(10 062)	(588)	(10 650)
на 31 декабря 2021 года	639 859	106 527	28 283	774 669
Заключение новых договоров аренды	8 527	0	22 417	30 944
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(202 058)		(4 308)	(206 366)
Амортизация, списанная в себестоимость продукции в составе НЗС				0
Амортизация, списанная в управленческие расходы			(3 358)	(3 358)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы		(23 871)	(4 011)	(27 882)
на 31 декабря 2022 года	446 328	75 197	39 023	560 548

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 2021 года	15 482	9 947	12 453	37 882
Заключение новых договоров аренды	698 028	84 517	50 974	833 519
Процентный расход	61 866	11 685	4 107	77 658
Выплаты по договорам	(181 815)	(23 270)	(25 667)	(230 752)
на 31 декабря 2021 года	593 561	82 879	41 867	718 307
Заключение новых договоров аренды	8 527	0	22 417	30 944
Процентный расход	95 670	13 703	6 349	115 722
Выплаты по договорам	(151 708)	(27 601)	(20 112)	(199 421)
на 31 декабря 2022 года	546 050	68 981	50 521	665 552

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2022	2021
Расчетные счета	321 694	5 255
Аккредитив	1 465 499	17 400
Депозит	23 200	35 576
	1 810 393	58 231

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

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

Дата размещения	Сумма, тыс. руб.	Банк	Количество дней размещения	Ставка, % годовых
30.12.2021	23 200	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск	10 дней	4,7

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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 2 518 тыс руб. (1 838 тыс. руб. в 2021 году)

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 7 825 тыс. руб. (в 2020 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 5 496 тыс. руб.)

17 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(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 2022 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

(c) Управление капиталом

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

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

В течение 2022 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 2022 года	74 158	3 935	6 307	3 380	87 780
Резервы, начисленные в отчетном году	57 022	5 133	270	8 729	71 154
Резервы, использованные в отчетном году	(109 639)	(4 347)	(3 957)	(8 684)	(126 627)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	21 541	4 721	2 620	3 425	32 307

(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.	2022	2021
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	1 824 914	0
Облигационные займы	1 272 222	979 975
Прочие кредиты банков	0	0
Займы	0	43 583
	3 097 136	1 023 558
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	48 102	0
Облигационные займы	519 872	770 551
Прочие кредиты банков	0	62 062
Займы	77 987	41 177
	645 961	873 790
	3 743 097	1 897 348

По состоянию на 31.12.2022 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 1 873 016 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2021 обязательства по проектному финансированию отсутствовали. По состоянию на 31.12.2022 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 5,47 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д., ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив»
- имущественные права (по договору генерального подряда, по договору на выполнение функций технического заказчика)

По состоянию на 31 декабря 2022 года задолженность по прочим банковским кредитам отсутствовала. 31 декабря 2021 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- готовые объекты недвижимости (квартиры мкрн.Привилегия) общей площадью 2982 кв.м ориентировочной рыночной стоимостью 193,8 млн.руб. по состоянию на 31.12.2021;
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», Бугрова Е.Н.

(a) Получение и погашение проектных кредитов

В 2022 года кредитные денежные средства в форме проектного финансирования Группа компаний получила в размере 2 592 389 тыс.руб для реализации проекта «Школа 1100 мест» и строительства новых комплексов жилых домов в мкрн.ТвояПривилегия (2 очередь) по переменной процентной ставке 0,1% до 11,18% (на финансирование затрат по строительству жилых домов 9,10 комплексов мкрн.ТвояПривилегия) и по фиксированной ставке 15,5% на финансирование затрат по строительству социального объекта «Школа на 1100 мест в мкрн.ТвояПривилегия»

(b) Получение и погашение кредитов на общие цели

В 2022 году Группа полностью погасила ранее полученные кредиты на общие цели (по состоянию на 31.12.2021 размер задолженности по данному виду кредита составлял 62 миллиона рублей).

(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 001Р, на общую сумму 900 млн руб.

- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы, на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 16%

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 27.01.2022, выплата произведена в срок

- 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, выплата произведена в срок

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

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

Размер купона, годовых – 14,25%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 10.11.2022, выплата произведена в срок

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

- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы, 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

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

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

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

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

Размер купона, годовых до оферты – 24%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

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

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

Размер купона, годовых до оферты – 24%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

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

(d) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2022 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	48 102	791 255	15,5%	28.06.2023
ПАО «Сбербанк России»	1 824 914	1 808 619	0,1-11,18%	28.03.2025
ООО "Флэт-Онлайн"	8 946	35 200	12	01.07.2023
УГК-КЕРАМИКА ООО (только %)	81		14	30.06.2023
Займы от физических лиц	68 960	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	504 030	500 000	13	20.12.2023
Выпуск биржевых облигаций	495 840	500 000	13	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	462 123	500 000	24	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	330 101	500 000	24	03.11.2026

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 декабря 2022 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2022 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Кузнецов Максим Владимирович	4 739	31.12.2023	18%
Бугрова Елена Николаевна	4 357	01.07.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	31 739	01.07.2023	30%
Савченков Владимир Васильевич	826	01.07.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	2 517	01.07.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	24 782	31.12.2023	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2021 года	62 062	84 760	1 750 526	1 897 348
Поступило займов (кредитов, облигаций)	2 592 389	0	787 866	3 380 255
Начислено процентов (купоны) за 2022 год	92 128	16 785	239 755	348 668
Выплачено денежными средствами за 2022 год	805 867	20 631	750 000	1 576 498
Выплачено процентов (купоны) за 2022 год	67 696	2 927	236 053	306 676
Закрытие в связи с выбытием актива				
Сальдо на 31 декабря 2022 года	1 873 016	77 987	1 792 094	3 743 097

- В 2022 году начисленные проценты были отнесены:
- в себестоимость продукции в размере 104 654 тыс.руб.;
 - в финансовые расходы в сумме 244 014 тыс.руб.

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2022	2021
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Обязательства по договорам операционной аренды	49 736	69 804
Обязательства по договорам операционной аренды земли	622 322	592 341
Обязательства по договорам финансовой аренды	28 160	28 409
Задолженность за приобретенные земельные участки	101 606	42 870
Задолженность поставщикам и подрядчикам	20 910	
	822 734	733 424
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	1 405 165	880 868
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	53 287	3 213
Аванс по приобретению школы в пос. Привилегия	547 629	
Прочие авансы	61 410	148 718
	2 067 491	1 032 799
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность за аренду земельных участков		3 398
Задолженность по налогам и взносам	14 849	3 230
Задолженность поставщикам и подрядчикам	671 895	402 772
Прочая кредиторская задолженность	91 040	65 847
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	645 940	78 661
Обязательства по договорам аренды офиса		5 368
Обязательства по договорам операционной аренды земли	108 920	1 220
Обязательства по договорам финансовой аренды	18 011	13 459
Обязательства по договорам операционной аренды	19 094	7 706
Задолженность за приобретенные земельные участки	229 100	
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	61 732	
	1 860 581	581 661
ИТОГО	4 750 806	1 614 460

21 Финансовые активы и обязательства

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 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Уровень 1		
Активы		
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	0	18 135
Уровень 3		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 810 393	58 231
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 039 222	1 346 390
Займы выданные	770 805	599 451
Обязательства		
Кредиты и займы	3 743 097	1 897 348
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	846 243	601 760
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 183 435	581 661
	<u>12 393 195</u>	<u>5 191 770</u>

(a) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

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

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной

стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

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

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

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

(iii) Дебиторская задолженность организаций

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

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска 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.	2022	2021
Инвестиции	2 660 987	1 360 908
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 039 221	1 346 390
Денежные средства и их эквиваленты	1 810 393	58 231
	6 510 601	2 765 529

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2022 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 7 693 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года 4 301 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 2022 года	Денежные потоки по договору							
	тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	Итого
Банковские кредиты		1 873 016	49 128		1 889 082			1 938 210
Облигации		1 792 094	430 450	414 337	429 180	1 065 245	619 680	2 958 892
Займы		77 987	110	92 323	0	0	0	92 433
Обязательства по операционной и финансовой аренде		846 243	109 020	90 492	220 802	263 583	482 351	1 166 248
Торговая и прочая кредиторская задолженность		1 883 394	442 639	1 318 240	101 606	0	0	1 862 484
		6 472 734	1 031 347	1 915 391	2 640 670	1 328 828	1 102 031	8 018 267

(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 2022 и на 31 декабря 2021 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа состояла из материнской компании и 5 юридических лиц (на 31 декабря 2021 года: 4 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
			2022	2021
АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Материнская компания, застройщик, технический заказчик	Россия		
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	

23 Условные активы и обязательства

(а) 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.

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

(b) Судебные разбирательства

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

(c) Условные налоговые обязательства

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

24 Связанные стороны

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

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

тыс.руб.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Заработная плата и премии	15 322	21 136
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	2 937	3 370
	<u>18 260</u>	<u>24 506</u>

(ii) *Операции со старшим руководящим персоналом*

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021
Договор цессии	1 680	6 833	0	(5 753)
Реализация недвижимости	13 932	17 891	8 641	12 619
Займы полученные, с %	39 455	4 170	(36 565)	(27 269)
Прочие договоры	13 518	2 245	1 932	0
	68 586	31 139	(25 993)	(20 403)

Прочие операции со связанными сторонами

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

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021
Договор займа, с %	0	2 665	0	60 803
Инвестиционные договоры	250 000	0	0	0
Штрафные санкции	51 771	0	0	0
Прочие договоры	4 968	22	(4 070)	30
Реализация недвижимости	0	13 533	0	(2 957)
	306 739	16 220	(4 070)	57 876

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021
Агентский договор	4 490	3 168	8 761	5 921
Договор займа, с %	138 180	677 552	498 285	527 013
Договор цессии	50 827	80 332	(49 156)	(76 989)
Инвестиционный договор	120 418	191 786	(117 830)	9 216
Продажа товарно-материальных ценностей	7 961	5 964	11 149	5 225
Прочие договоры	9 931	2 114 692	2 009	3 045
Соглашение о новации в займ	39 583	384 919	2 220	14 412
Соглашения о возмещении затрат	0	78 712	0	78 712
Услуги поручительства	0	57 590	0	57 590
	371 391	3 594 714	355 438	624 145

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021
Агентский договор	4 432	109 558	4 097	44 080
Возмещение затрат	3 100	12	(3 100)	12
Договор займа, с %	270 168	1 946	330 351	(81 175)
Инвестиционный договор	4 280	0	(3 945)	3 213
Коммунальные услуги и содержание поселка	62 564	23 690	6 485	7 324
Маркетинговые услуги	0	2 478	0	(526)
Продажа товарно-материальных ценностей	497	1 710	3 761	3 264
Прочие договоры	87 214	27 254	(3 678)	6 740
Реализация недвижимости	0	4 638	0	0
	432 254	171 287	333 972	(17 068)

25 События после отчетной даты

Финансовые события

В январе 2023 года был получен кредит на завершение строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном в пос. «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) в сумме 174,8 млн. руб. Ввод в эксплуатацию комплекса планируется в 2023 году.

Также в январе 2023 года было открыто проектное финансирование на строительство первой очереди микрорайона «Притяжение» (г. Челябинск). Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 50%). Объем финансирования - 5 047 млн. руб. Площадь жилья первой очереди 100 014 кв.м. Ввод в эксплуатацию планируется в 2023-2024 гг.

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	37
(b)	Выручка	38
(c)	Финансовые доходы и расходы	39
(d)	Вознаграждения работникам	40
(e)	Налог на прибыль	40
(f)	Запасы	42
(g)	Основные средства	42
(h)	Нематериальные активы	43
(i)	Финансовые инструменты	44
(j)	Обесценение	45
(k)	Резервы	46
(l)	Аренда	47

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

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть

совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или осуществления совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

(iv) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

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

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

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент К_{гот}). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент К_{дду}). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

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

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

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

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

(с) Финансовые доходы и расходы

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

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

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

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) Запасы

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

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

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

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные 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 непроеизводные 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) *Непроеизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

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

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

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

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

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

(iii) *Займы и дебиторская задолженность*

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей.

Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

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

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

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

(v) Уставный капитал

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

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

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

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

неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами, исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и

кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

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

(ii) Нефинансовые активы

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

(k) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Расходы на завершение строительства

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

которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

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

(I) Аренда

(i) *Определение наличия в соглашении элемента аренды*

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

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

(ii) *Арендные платежи*

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

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

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить

земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

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

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

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

27 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	1 870 081	1 897 348
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	1 873 016	
Денежные средства и их эквиваленты	(1 810 393)	(58 231)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(344 894)	(40 831)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	(1 465 499)	(17 400)
остаток денежных средств на счетах эскроу		
Чистая сумма задолженности	1 932 704	1 839 117

тыс. руб.	2022	2021
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	697 074	215 252
Амортизация основных средств и нематериальных активов	36 983	24 516
Финансовые расходы после капитализации	375 759	301 492
Финансовые доходы после капитализации	(50 229)	(35 346)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	4 881	131 097
Расход по налогу на прибыль	205 833	212 976
ЕБИТДА	1 270 301	849 987

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 апреля 2023 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

A handwritten signature in blue ink over a horizontal line.