

АО АПРИ «Флай Плэнинг»

**Консолидированная промежуточная финансовая
отчетность**

**по состоянию на 30 июня 2020 года и за шесть
месяцев, закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2020г.

Содержание

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

АО АПРИ Флай Плэнинг
*Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня года*

	Прим.	на 30 июня 2020 года	на 31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	9	48 575	47 534
Нематериальные активы	10	199	208
Отложенные налоговые активы		56 899	41 668
Долгосрочные инвестиции	11	873 944	877 246
Итого внеоборотных активов		979 617	966 656
Оборотные активы			
Запасы	12	3 408 550	2 650 523
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	594 057	407 048
Авансы выданные	13	454 851	500 447
Инвестиции	11	68 308	68 809
Предоплата по налогу на прибыль		666	
Денежные средства	14	342 328	699 801
Итого оборотных активов		4 868 760	4 326 628
Всего активов		5 848 377	5 293 284

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	15		
Уставный капитал		475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		754 713	701 657
Всего собственного капитала		1 229 713	1 176 657
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	2 052 662	2 206 093
Отложенные налоговые обязательства		16 146	1 868
Итого долгосрочных обязательств		2 068 808	2 207 961
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	18	1 221 809	761 384
Авансы полученные	19	713 027	685 354
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	418 261	392 766
Текущие обязательства по налогу на прибыль		9 729	103
Резервы	17	187 030	69 059
Итого краткосрочных обязательств		2 549 856	1 908 666
Всего обязательств		4 618 664	4 116 627
Всего собственного капитала и обязательств		5 848 377	5 293 284

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 ноября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



Бугрова

*Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2020 года*

тыс. руб.

	Прим.	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Выручка	5	1 423 422	832 559
Себестоимость продаж		(1 128 743)	(688 959)
Валовая прибыль		294 679	143 600
Административные расходы	6(a)	(52 964)	(27 700)
Коммерческие расходы	6(b)	(61 143)	(32 336)
Прочие доходы	6(c)	19 844	23 062
Прочие расходы	6(d)	(35 346)	(42 004)
Результаты операционной деятельности		165 070	64 622
Финансовые доходы	7	3 180	1 864
Финансовые расходы	7	(105 492)	(75 004)
Чистые финансовые расходы/доходы		(102 312)	(73 140)
Прибыль до налогообложения		62 758	(8 518)
Расходы по налогу на прибыль	8	(9 702)	2 554
		53 056	(5 964)
Прибыль за год			
Прочий совокупный (расход) / доход			
Общий совокупный доход за год		53 056	(5 964)

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 ноября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



АО АПРИ Флай Плэнинг
Консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале
за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2020 года

		Капитал, причитающийся собственникам Компании		
	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2020 года		475 000	701 657	1 176 657
Общий совокупный доход за отчетный период				
Прибыль за отчетный период			53 056	53 056
Итого общий совокупный доход за отчетный период		0	53 056	53 056
Операции с собственниками Компании	16			
Распределение прибыли				0
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 30 июня 2020 года		475 000	754 713	1 229 713

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 ноября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



АО АПРИ Флай Плэнинг
Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2020 года

		За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		53 056	(5 964)
Корректировки			
Амортизация	9	9 459	4 295
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		(746)	
Процентный доход		(3 180)	(1 864)
Процентный расход		105 492	75 004
Доходы от долевого участия			
Расход по налогу на прибыль	8	(9 702)	2 554
		154 379	74 025
Изменения			
Изменение запасов	12	(758 027)	(336 820)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(169 486)	(133 490)
Изменение авансов выданных	13	45 596	(34 810)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	19	34 168	194 051
Изменение авансов полученных	19	27 673	(221 115)
Изменение резервов	17	117 971	(191 765)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(547 726)	(649 924)
Налог на прибыль уплаченный		(2 035)	(9 848)
Проценты уплаченные		(59 700)	(45 006)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(609 461)	(704 778)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		39	241
Инвестиции			
Поступления от выбытия инвестиций			
Доходы от долевого участия			
Выдано займов		501	
Поступления от погашения займов			
Проценты полученные			
Приобретение дочерних компаний			
Приобретение/выбытие основных средств		(9 754)	(33 033)

Приобретение/выбытие нематериальных активов
**Чистый поток денежных средств использованных
 в инвестиционной деятельности**

(164)

Денежные потоки от финансовой деятельности

Увеличение уставного капитала

Получение кредитов/займов

Погашение кредитов/займов

**Чистый поток денежных средств от финансовой
 деятельности**

**Нетто увеличение/уменьшение денежных
 средств**

Денежные средства на начало периода

Денежные средства на конец периода

(9 214)

(32 956)

895 343

1 163 680

(634 141)

(33 946)

261 202

1 129 734

(357 473)

392 000

699 801

15 049

342 328

407 050

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 ноября 2020 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
 по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



Handwritten signature of E.N. Bugrova

Примечания

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

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавируса и меры, принимаемые государством по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, компания АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул.Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

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

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»

- «Парковый-2» - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс.кв.м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания.

Ценовая категория жилья – «Эконом +».

Старт проекта в 2014г.

Проект завершен во 2 кв. 2019г., все дома построены и переданы покупателям.

Проект строительства Парковый-2 был первым проектом, реализованным ГК Флай Плэнинг в качестве самостоятельного застройщика. Построенный микрорайон стал одним из самых популярных мест для жизни в спальном районе Челябинска.

- «Чурилово. Квартал у озера» - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв. м. (11 многоэтажных жилых домов).

Проект реализуется в ценовой категории «Эконом».

Старт проекта в 2017г.

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

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

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

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

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

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

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

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

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

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

- «Парковый-Премиум» - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м.

Старт строительных работ в рамках проекта планируется на 4 квартал 2020 года.

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

Проект будет реализован в ценовой категории «Эконом+».

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 30 июня 2020 года		На 31 декабря 2019 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
В.С. Иванов	84 209,70	17,7284	84 209,70	17,7284
Т.В. Карабинцев	83 003,30	17,4744	83 003,30	17,4744
А.Д. Овакимян	63 500,00	13,3684	63 500,00	13,3684
Е.Н. Бугрова	63 500,00	13,3684	63 500,00	13,3684
А.С. Букреев	80 000,00	16,8421	80 000,00	16,8421
С.А. Володарчук	50 000,00	10,5263	50 000,00	10,5263
Прочие участники	50 787,00	10,692	50 787,00	10,692
	475 000,00	100,00	475 000,00	100,00

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Оценка справедливой стоимости

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

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

5 Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	1 423 422	821 976

Привилегия	1 402 810	817 722
Чурилово	5 843	920
Парковый	0	0
Нежилые помещения Парковый-2	14 769	3 334
Строительно-монтажные работы		10 583
	1 423 422	832 559

6 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(497)	(412)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(2 773)	(2 399)
Имущественные налоги	(238)	
Нотариальные услуги	(283)	
Оплата труда и страховые взносы	(43 129)	(20 218)
Программное обеспечение	(1 096)	
Прочие управленческие расходы	(4 358)	(3 640)
Материальные затраты		(801)
Услуги связи	(144)	(230)
Консультационные услуги	(446)	
	(52 964)	(27 700)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Агентское вознаграждение		(1 796)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(5 962)	(1 937)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(12 278)	(6 367)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(6 540)	0
Прочие коммерческие расходы	(4 831)	(5 267)
Расходы по обеспечению договоров долевого участия в строительстве в соответствии с 214-ФЗ		(2 815)
Оплата труда и страховые взносы	(4 193)	(3 338)
Регистрация объектов недвижимости	(9 747)	(5 609)
Реклама	(17 592)	(5 207)
	(61 143)	(32 336)

(с) Прочие доходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Прочие доходы	472	17 593
Реализация земельных участков	4 800	
Реализация материалов	10 593	4 558
Сдача в аренду имущества	3 979	911
	19 844	23 062

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

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Неустойки по договорам		(26 558)
Прочие расходы	(5 912)	(10 335)
Расходы по выпуску ценных бумаг		
Себестоимость реализованных земельных участков	(4 600)	
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(898)	(381)
Себестоимость реализованных материалов	(20 939)	(4 528)
Убыток при уступке прав требования		(202)
Судебные издержки	(2 997)	
	(35 346)	(42 004)

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Финансовые доходы		
Проценты по договорам займов	3 141	1 623
Проценты банка	39	241
	3 180	1 864
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям, кредитным	(105 492)	(75 004)

договорам и договорам займов

	(105 492)	(75 004)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(102 312)	(73 140)

8 Расход по налогу на прибыль

(а) Расход по налогу на прибыль

тыс.руб.	6 мес 2020 г.	6 мес 2019 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	13 013	626
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 311)	(3 180)
Расход по налогу на прибыль	9 702	(2 554)

Деятельность Группы ведется на территории России и облагается налогом на прибыль по ставке 20,00%
(в 2019 году: 20,00%)

Выверка эффективной ставки налога:	6 мес 2020 г. В тыс.руб.	%	6 мес 2019 г. В тыс.руб.	%
Прибыль за год	53 056	85	(5 964)	70
Расход по налогу на прибыль	9 702	15	(2 554)	30
Прибыль до налогообложения	62 758	100	(8 518)	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	12 552	(20)	(1 704)	(20)
Необлагаемые доходы	(3 481)	6		
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	631	(1)	(850)	(10)
Льгота по налогу	0		0	
Расход по налогу на прибыль за год	9 702	(15)	(2 554)	(30)

9 Основные средства

<i>Первоначальная стоимость</i>	тыс. руб.
Сальдо на 1 января 2019 года	33 891
Поступления	27 679
Выбытия	(813)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	60 757
Сальдо на 1 января 2020 года	60 757
Поступления	12 086
Выбытия	(1 024)
Сальдо на 30 июня 2020 года	71 819
 <i>Амортизация</i>	
Сальдо на 1 января 2019 года	(4 042)
Поступления	(9 459)
Выбытия	278
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(13 223)
Сальдо на 1 января 2020 года	(13 223)
Поступления	(11 495)
Выбытия	1 474
Сальдо на 30 июня 2020 года	(23 244)
 <i>Балансовая стоимость</i>	
На 1 января 2019 года	29 849
на 31 декабря 2019 года	47 534
на 30 июня 2020 года	48 575

10 Нематериальные активы

Нематериальные активы группы представлены товарными знаками реализуемых проектов.

тыс. руб.	Сальдо на 30 июня 2020 года			Сальдо на 31 декабря 2019 года		
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация	Балансовая стоимость
Товарный знак "ПривилегияAqua"	38	(4)	34	38	(2)	36
Товарный знак "ПривилегияFit"	38	(4)	34	38	(2)	36
Товарный знак "ПривилегияSmart"	28	(3)	25	28	(1)	27
Товарный знак "ПривилегияЖить"	34	(3)	31	34	(2)	32
Товарный знак "ТвояПривилегия"	30	(2)	28	30	(2)	28
Товарный знак ФлайПлэнинг	28	(12)	16	28	(10)	18
Товарный знак "Привилегия KIDS"	31		31	31		31
	227	(28)	199	227	(19)	208

11 Инвестиции

тыс. руб.	2020	2019
Долгосрочные инвестиции		
Займы долгосрочные	45 719	45 161
Земельные участки под строительство	828 225	832 085
	873 944	877 246
Инвестиции		
Акции	28 105	1 105
Займы краткосрочные	40 203	67 704
	68 308	68 809
	942 252	946 055

(а) Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности по состоянию на 30 июня 2020 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года	Срок возврата
Долгосрочные займы			
ОК-ФИНАНС ООО	44 171	44 171	31.12.2021
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	1 548	989	04.09.2021
ИТОГО	45 719	45 161	
Краткосрочные займы			
ФЛЭТ ОНЛАЙН	14 671	15 171	31.12.2020
СТРОЙТЕХ ООО	730	730	31.12.2020
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	802	803	31.12.2020
ОК-ФИНАНС ООО	8 000	35 000	31.12.2020
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	16 000	16 000	31.12.2020
ИТОГО	40 203	67 704	

12 Запасы

тыс. руб.	2020	2019
Затраты по строящимся объектам	1 903 159	1 472 150
Товарно-материальные ценности	222 829	281 187
Жилые и нежилые помещения на продажу	1 192 349	545 727
Квартиры на регистрации	79 688	20 069
Законченные строительством объекты непереданные по договорам долевого участия		
Законченные строительством объекты непереданные по инвестиционным договорам	9 915	15 799
Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия		315 302
Прочие запасы	607	289
	3 408 547	2 650 523

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

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

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

13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	2019	2018
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	546 565	399 859
Прочая дебиторская задолженность	47 482	7 189
	594 047	407 048
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	460 565	506 161
Резерв под обесценение авансов	(5 714)	(5 714)
	454 851	500 447
ИТОГО	1 048 898	907 495

Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности

	тыс. руб.
Сальдо на 1 января 2019 года	1 230
Начислено в отчетном году	4 577
Использовано в отчетном году	(93)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	5 714
Сальдо на 1 января 2020 года	5 714
Начислено в отчетном году	0
Использовано в отчетном году	0
Сальдо на 30 июня 2020 года	5 714

14 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2020	2019
Расчетные счета	40 972	40 630
Аккредитив	301 356	598 904
Депозит		16 500
Денежные средства на транзитном облигационном счете		43 767
	342 328	699 801

В конце 2019 года группа завершала размещение облигационного займа. Часть денежных средств остались на транзитном счете, в начале 2020 года деньги поступили на расчетный счет Компании.

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

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

15 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2020 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 2020 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

16 Управление капиталом

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

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

В течение 2020 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

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

17 Резервы

тыс. руб.	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2019 года	(156 299)
Резервы, начисленные в отчетном году	(112 057)
Резервы, использованные в отчетном году	199 297
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(69 059)
Сальдо на 1 января 2020 года	(69 059)
Резервы, начисленные в отчетном году	(188 104)
Резервы, использованные в отчетном году	119 669
Сальдо на 30 июня 2020 года	(137 495)

(a) Расходы по завершению строительства

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

(b) Резерв по судебным разбирательствам

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

18 Кредиты и займы

тыс. руб.	2020	2019
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	843 360	1 007 169
Облигационные займы	900 000	900 000
Прочие кредиты банков		1 613
Займы	309 302	297 311
	2 052 662	2 206 093
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	1 083 591	602 568
Облигационные займы		0
Прочие кредиты банков	21 244	45 307
Займы	116 974	113 510
	1 221 809	761 384
	3 274 471	2 967 478

По состоянию на 30 июня 2020 года обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков;
- доли дочерних компаний 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»);
- Ценные бумаги (векселя, внутригрупповые);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Д.А., Овакимян А.Д

(a) Получение и погашение кредитов

ПО состоянию на 30 июня 2020 года общая сумма проектного финансирования составила 1 927 млн. руб, в т.ч. основной долг 1 890 млн. руб. В течение первых 6 месяцев 2020 года Группа заключила кредитные договоры на проектное финансирование, которое включает проектные кредиты до 2022 года, по ставкам от 1,89 % до 11 %. В 2020 году Группа активно использовала открытые кредитные линии на финансирование строительства жилых комплексов и открыла новые кредитные линии на финансирование и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых комплексов поселка Привилегия по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

(b) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2020 года	Лимит, тыс. руб.	Ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	260 622	342 823	10,2	25.03.2023
ПАО «Сбербанк России»	137 058	137 551	11,02	28.12.2022
ПАО «Сбербанк России»	878 442	854 450	11,15	31.12.2022
ПАО «Челябинвестбанк»	392 763	420 000	11	05.03.2021
ПАО «Челябинвестбанк»	146 649	243 000	11	22.03.2021
ПАО «Челябинвестбанк»	111 417	207 000	11	12.08.2021
АО «УралПромБанк»	21 244	50 000	14	15.01.2021
ООО "ОК-Девелопмент"	1 278	5 153	18	01.07.2023
ООО "Флэт-Онлайн"	7 150	35 200	12	01.07.2023
ООО "Финансовая Компания Тандем"	30 492	30 000	16	31.12.2020
УГК-КЕРАМИКА ООО	81	30 000	16	31.12.2020
Займы от физических лиц	385 171	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	200 000	200 000	16	27.01.2022
Выпуск биржевых облигаций	300 000	300 000	15	06.07.2022
Выпуск биржевых облигаций	400 000	400 000	14,25	10.11.2022

(c) Выпуск и погашение облигаций

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

Размер купона, годовых – 16%

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 27.01.2022

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

Размер купона, годовых – 15%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 06.07.2022

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

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

Размер купона, годовых – 14,25%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 10.11.2022

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

19 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2020	2019
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	554 769	657 300
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	158 258	28 054
	713 027	685 354
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность за аренду земельных участков	14 348	24 949
Задолженность по налогам и взносам	11 955	9 451
Задолженность поставщикам и подрядчикам	342 545	320 686
Прочая кредиторская задолженность	45 815	37 519
Расчеты с персоналом и подотчетными лицами	3 598	160
	418 261	392 764
ИТОГО	1 131 288	1 078 118

20 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2020 года Группа состояла из материнской компании и 7 юридических лиц (на 31 декабря 2019 года: 6 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

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

21 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

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

(c) Условные налоговые обязательства

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

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды

о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

22 Связанные стороны

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

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

тыс.руб.	За 6 месяцев, окончившихся 30.06.2020г.	За 6 месяцев, окончившихся 30.06.2019г.
Заработная плата и премии	6 123	6 238
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	1 820	1 826
	7 943	8 064

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

тыс.руб.	Сумма сделок за 6 месяцев, окончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2020	2019	2020	2019
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	0	0	400	0
Договоры цессии	278 172	0	360 282	3 000
Займы полученные	137 750	3 624	(407 411)	(3 941)
Консультационные услуги	281	0	281	0
Прочие сделки с недвижимостью	28 036	135	34 191	135
Реализация недвижимости	32 409	1 220	(30 310)	(41 881)
	476 648	4 979	(42 567)	(42 687)

(b) Прочие операции со связанными сторонами

	Сумма сделок за 6 месяцев, окончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2020	2019	2020	2019
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	0	0	1 000	800
Договоры цессии	0	0	(6 675)	0
Займы выданные	4 628	66 106	52 171	55 638
Займы полученные	17 421	30 014	(20 403)	(17 335)
Прочие сделки с недвижимостью	6 958	0	(578)	0
Прочие услуги	0	0	0	1 451
Реализация недвижимости	9 172	90 142	(11 788)	25 673
	38 179	186 262	13 727	66 227

23 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты не было.

24 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	25
(b)	Выручка	26
(c)	Финансовые доходы и расходы	26
(d)	Вознаграждения работникам	27
(e)	Налог на прибыль	27
(f)	Запасы	28
(g)	Основные средства	29
(h)	Нематериальные активы	30
(i)	Финансовые инструменты	30
(j)	Обесценение	32
(k)	Резервы	33
(l)	Аренда	33

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

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

(ii) *Потеря контроля*

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

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

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

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

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

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

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

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

(ii) *Выручка от реализации строительных услуг*

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

(iii) *Прочая выручка*

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

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и

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

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

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

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

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

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

(f) Запасы

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

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

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

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

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

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

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. 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 производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

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

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств

осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

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

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

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

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

(iii) Займы и дебиторская задолженность

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

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

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

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

(v) Уставный капитал

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

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

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

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

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

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

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

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

(ii) Нефинансовые активы

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

(k) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Расходы на завершение строительства

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

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

(l) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного

соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

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

(ii) *Арендные платежи*

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

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

Прошито, пронумеровано
34 (Тридцать четыре) листа.

Генеральный директор АО АПРИ
«Флай Планинг»

Виктор

