

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

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 и классификация инвестиций по срокам – пункты 11 «Инвестиции», 14 «Аренда», 21 «Финансовые активы», 26(i) «Существенные элементы учетной политики. Финансовые инструменты» 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 в сравнении с показателями предыдущего периода, а также влияние классификации инвестиций по срокам на структуру отчета о финансовом положении и на оценку ликвидности аудируемого лица.

В состав статей «Долгосрочные инвестиции» и «Инвестиции» вошли права пользования земельными участками под строительство и финансовые активы (акции и выданные займы). Наши аудиторские

процедуры включали анализ структуры указанных статей, изменений величины показателя в отчетном периоде относительно предыдущего и установление их причин, изучение примененных Группой подходов к оценке инвестиций, включая аспект обесценения, анализ правильности и обоснованности классификации инвестиций как долгосрочных и краткосрочных. Мы также оценили полноту и корректность раскрытий в консолидированной финансовой отчетности вопросов о классификации инвестиций по видам и срокам и о применяемой учетной политике в соответствующей части.

**2. Величина и динамика выручки** – пункты 5 «Выручка», 26 (b) «Существенные элементы учетной политики. Выручка» примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы

Консолидированная выручка является одним из основных показателей, характеризующих хозяйственную деятельность Группы и определяющих ее финансовые показатели. Динамика изменений показателя годовой выручки, в том числе по сравнению с предшествующим отчетным периодом, отражает значимые процессы в осуществлении Группой своей деятельности и их экономические характеристики. Поэтому динамика показателя выручки Группы определена нами как один из ключевых вопросов аудита.

Наши аудиторские процедуры включали анализ порядка формирования и признания выручки, исследование факторов, влияющих на ее изменения в отчетном периоде, рассмотрение состава операций, генерирующих выручку Группы. Мы протестировали и оценили состояние и функционирование системы внутреннего контроля на участке формирования выручки, проанализировали тенденцию изменения величины выручки Группы по сравнению с предыдущим отчетным периодом; запросили, получили и оценили пояснения руководства аудируемого лица относительно расширения состава выручки от реализации объектов недвижимости (в части продажи прав реализации строительных проектов); оценили достаточность, полноту и корректность раскрытия информации о формировании упомянутых показателей 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, 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 аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах,

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой консолидированной финансовой отчетности  
АО АПРИ «Флай Плэнинг» и его дочерних организаций  
за период с 1 января по 31 декабря 2021 года**

---

полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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



**Аудиторская организация:**  
Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.9б  
ОРНЗ 11906106131

«22» апреля 2022 года

**АО АПРИ «Флай Плэнинг»**  
**Консолидированная финансовая отчетность**  
**за год, закончившийся**  
**31 декабря 2021 года**

г. Челябинск, 2022г.

## 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 2021 года	на 31 декабря 2020 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	10	184 194	47 840
Отложенные налоговые активы	9(b)	36 635	31 337
Долгосрочные инвестиции	11	711 304	14 049
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>932 133</b>	<b>93 226</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	1 284 819	3 807 020
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	1 381 047	1 284 924
Авансы выданные	13	1 042 586	851 544
Инвестиции	11	1 239 280	192 589
Переплата по налогу на прибыль		6 082	19 482
Денежные средства	15	58 231	395 272
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>5 012 045</b>	<b>6 550 831</b>
<b>Всего активов</b>		<b>5 944 178</b>	<b>6 644 057</b>

<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
	16		
Уставный капитал		475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		1 019 725	804 473
Собственные акции		(9 000)	(1 200)
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>1 485 725</b>	<b>1 278 273</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	1 023 558	1 981 261
Отложенные налоговые обязательства	9(b)		
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	733 424	12 476
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>1 756 982</b>	<b>1 993 737</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	19	873 790	1 685 098
Авансы полученные	20	1 032 799	848 554
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	581 661	634 176
Текущие обязательства по налогу на прибыль		125 441	
Резервы	18	87 780	204 219
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>2 701 471</b>	<b>3 372 047</b>
<b>Всего обязательств</b>		<b>4 458 453</b>	<b>5 365 784</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>5 944 178</b>	<b>6 644 057</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 апреля 2022 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.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2020 года		475 000	709 023	1 184 023
<b>Общий совокупный доход за год</b>				
Прибыль за год			95 450	95 450
<b>Итого общий совокупный доход за год</b>		<b>0</b>	<b>95 450</b>	<b>95 450</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			(1 200)	(1 200)
Прочие операции с собственниками Компании				0
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>0</b>	<b>(1 200)</b>	<b>(1 200)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>		<b>475 000</b>	<b>803 273</b>	<b>1 278 273</b>
Остаток на 1 января 2021 года		475 000	803 273	1 278 273
<b>Общий совокупный доход за год</b>				
Прибыль за год			215 252	215 252
<b>Итого общий совокупный доход за год</b>		<b>0</b>	<b>215 252</b>	<b>215 252</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>	17(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			(7 800)	(7 800)
Прочие операции с собственниками Компании				0
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>0</b>	<b>(7 800)</b>	<b>(7 800)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>		<b>475 000</b>	<b>1 010 725</b>	<b>1 485 725</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 апреля 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора  
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

	Прим.	2021 год	2020 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<b>Прибыль за год</b>		<b>215 252</b>	95 450
<b>Корректировки</b>		0	0
Амортизация	10	24 516	26 546
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		2 918	278
Процентный доход		(35 346)	(19 556)
Процентный расход		324 628	239 609
Убыток от обесценения нефинансовых активов		7 832	3 940
Доходы от долевого участия	6(с)	(93 871)	(205)
		211 004	32 525
		<b>656 933</b>	<b>378 587</b>
<b>Изменения</b>			
Изменение запасов	12	2 497 224	(1 161 235)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(97 123)	(879 564)
Изменение авансов выданных	13	(197 036)	(352 824)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	959 367	(1 321 728)
Изменение авансов полученных	20	184 245	163 200
Изменение резервов	18	(116 439)	135 160
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>			
		<b>3 887 171</b>	<b>(3 038 404)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(86 769)	(18 906)
Проценты уплаченные	19	(403 752)	(89 849)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>			
		<b>3 396 650</b>	<b>(3 147 159)</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		2 919	128
Инвестиции		(341 815)	793 358
Поступления от выбытия инвестиций		690 705	0
Доходы от долевого участия		0	57
Выдано займов		(597 314)	(41 545)
Поступления от погашения займов		1 970	14 730
Проценты полученные		0	77

Приобретение дочерних компаний		0	0
Приобретение/выбытие основных средств		(48 937)	(27 422)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		0	0
<b>Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(292 472)</b>	<b>739 382</b>
Денежные потоки от финансовой деятельности		0	0
Выкуп собственных акций		(6 800)	(2 200)
Увеличение уставного капитала			0
Получение кредитов/займов	19	(904 456)	3 561 196
Погашение кредитов/займов	19	(2 529 963)	(1 455 748)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>(3 441 219)</b>	<b>2 103 248</b>
<b>Нетто увеличение/уменьшение денежных средств</b>		<b>(337 041)</b>	<b>(304 529)</b>
Денежные средства на начало периода		395 272	699 801
<b>Денежные средства на конец периода</b>		<b>58 231</b>	<b>395 272</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 апреля 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

## Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	10
2	Основы учета	13
3	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	13
5	Выручка	14
6	Доходы и расходы	14
7	Нетто величина финансовых доходов/расходов	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	21
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	29
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	38
27	Информация не предусмотренная требованиями МСФО	50

## 1 Отчитывающееся предприятие

### (а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа», прим. 22) осуществляют 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.

В марте 2020 года Всемирной организацией здравоохранения была объявлена пандемия новой коронавирусной инфекции COVID-19. Для снижения темпов распространения COVID-19, во многих странах, включая Российскую Федерацию, был введен режим самоизоляции, что привело к нарушению деловой активности, последующему снижению цен на нефть, фондовых индексов, курса российского рубля и повышенной общеэкономической неопределенности.

По состоянию на 31 декабря 2021 года неопределенность влияния пандемии сохраняется, однако у руководства есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности и обеспечения ее непрерывности. Еще до введения ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции, Группа запустила онлайн-сервисы продаж недвижимости: бронирование квартир, оформление ипотеки, регистрационные действия, а также онлайн-экскурсии на объекты, что позволило сохранить и увеличить объемы продаж. Сотрудниками Группы соблюдаются меры предосторожности в процессе работы, и при необходимости обеспечивается бесперебойная работа офисов в удаленном формате.

В конце 2021 года было отмечено ускорение темпа инфляции. В ноябре 2021 инфляция превысила 8% впервые за пять лет, а годовая инфляция составила уже 8,4%. В то же время Центральный банк РФ на декабрьском заседании повысил ключевую ставку сразу на 1 процентный пункт, до 8,5% - максимума с осени 2017 года. Данные факторы оказывают негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения, в результате чего существует риск падения спроса на недвижимость в среднесрочной перспективе.

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции, ускорение инфляции и снижение курса российского рубля не оказали существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. Несмотря на то, что с 1 июля 2021 года в программе льготного ипотечного кредитования, продолжавшей действовать в первом полугодии 2021 года, произошли изменения: субсидируемая ставка выросла с 6,5% до 7,0%, а сумма кредита уменьшилась, с 12 млн руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и 6 млн руб. в других регионах Российской Федерации, до 3 млн руб. на всей территории Российской Федерации, она оказала существенное влияние на продолжение роста спроса на недвижимость, и оказала значительную поддержку строительному сектору в отчетном периоде.

В феврале 2022 года, после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на территории Украины, США, страны Евросоюза и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Вероятно, что санкции будут вводиться и в дальнейшем. Это может оказывать значительное влияние на экономику России,

колебание курса рубля, волатильность на финансовых рынках, значительное повышение уровня неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, ускорение темпа инфляции, а также события, связанные с пандемией коронавирусной инфекции, внешнеполитические события и меры, принимаемые государственными органами по смягчению последствий указанных событий 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» 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 Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

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 2021 году введено в эксплуатацию 64 тыс. кв.м. жилья. Общая площадь ввода жилых и нежилых объектов в 2021 году составила 94,4 тыс. кв. По объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2021 года Компания заняла 4 место, а по объему текущего строительства на конец 2021 года - 2 место в рейтинге застройщиков Челябинской области (ЕРЗ РФ).

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2021 года компания начала осваивать новые рынки, в частности, стартовала инвестиционная стадия реализации проектов в г. Екатеринбург и Сургутском районе Ханты-Мансийского автономного округа – Югра.

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

- «Парковый-2» (г. Челябинск) - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс. кв. м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания.  
Ценовая категория жилья – «Эконом +».  
Сроки реализации Проекта: 2014 – 2019 гг.
- «Чурилово. Квартал у озера» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью 76 тыс. кв. м. (11 многоэтажных жилых домов).  
Ценовая категория жилья – «Эконом».  
Сроки реализации Проекта: 2017 – 2021 гг.
- 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 составит 207 тыс. кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени введено 176 522,50 кв. м, 90 жилых домов. Строительство первой очереди Проекта планируется завершить в 2023-2022 гг.

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 400 тыс. кв. м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 130 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта.  
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 2021 году введено 33 923 кв. м жилья, 4 жилых дома.

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 2022-2023 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)
- «Сургут. Федоровский» (ХМАО-Югра) - проект строительства 19 тыс. кв. м. в поселке Федоровский Сургутского района в категории «Эконом+». Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство. Завершение реализации проекта в 2022-2023 гг. Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.
- «45-й квартал» (г. Екатеринбург) – 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 садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами каждодневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся работа по проектированию и получению разрешений на строительство. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.

- «29 мкрн.» (г. Челябинск) - проект строительства 130 тыс. кв.м. в спальном районе города с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в категории «Эконом+». В настоящее время ведётся работа по проектированию и получению разрешений на строительство. Сроки реализации проекта 2022-2023 г. Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 30%.

### (с) Информация о конечных бенефициарах

	На 31 декабря 2021 года		На 31 декабря 2020 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	118 000,00	24,84	63 500,00	13,3684
Т.В. Карабинцев	98 577,13	20,75	83 003,30	17,4744
В.С. Иванов	84 209,70	17,73	84 209,70	17,7284
А.С. Букреев	80 000,00	16,84	80 000,00	16,8421
А.Д. Овакимян	68 000,00	14,32	63 500,00	13,3684
С.А. Володарчук	0,00	0,00	50 000,00	10,5263
Прочие участники	26 213,18	5,52	50 787,00	10,692
	<b>475 000,00</b>	<b>100</b>	<b>475 000,00</b>	<b>100</b>

## 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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	4 047 781	2 812 879
Привилегия	3 797 321	2 552 570
Чурилово	235 561	210 820
Нежилые помещения Парковый-2	14 899	49 489
Прочая девелоперская выручка	1 392 255	
	<u><b>5 440 036</b></u>	<u><b>2 812 879</b></u>

В течение 2021 года группа продала частично права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди КП Привилегия, Парковый Премиум). Выручка от реализации проектов отражена в составе прочей девелоперской выручки

## 6 Доходы и расходы

### (а) Административные расходы

тыс. руб.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(15 184)	(4 736)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(1 754)	(584)
Имущественные налоги	(629)	(444)
Нотариальные услуги	(6)	(611)
Оплата труда и страховые взносы	(118 938)	(59 735)
Программное обеспечение	(4 294)	(2 202)
Прочие управленческие расходы	(5 753)	(5 084)
Материальные затраты	(4 157)	(1 232)
Услуги связи	(526)	(412)
Транспортные затраты	(995)	
Консультационные услуги	(22 186)	(3 129)
	<u><b>(174 422)</b></u>	<u><b>(78 169)</b></u>

Рост фонда оплаты труда связан со значительным увеличением объемов разрабатываемых проектов находящихся на инвестиционной стадии.

В конце 2021 года группа приняла решение о переводе некоторых функций по сопровождению деятельности на аутсорсинг, в связи с чем выросли затраты на консультационные услуги.

**(b) Коммерческие расходы**

тыс. руб.	2021	2020
Агентское вознаграждение	(110 427)	(26 961)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(1 260)	(15 871)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(32 339)	(27 168)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(21 198)	(15 954)
Прочие коммерческие расходы	(5 608)	(7 319)
Оплата труда и страховые взносы	(13 888)	(10 234)
Регистрация объектов недвижимости	(21 319)	(30 679)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(117 944)	
Аренда помещения	(6 768)	
Реклама	(79 428)	(40 226)
	<b>(410 179)</b>	<b>(174 412)</b>

**(c) Прочие доходы**

тыс. руб.	2021	2020
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	78 260	25 846
Реализация материалов	676	579
Сдача в аренду имущества	11 625	6 727
Прочие доходы	5 428	12 949
Возмещение НДС по судебному решению		7 519
Излишне начисленные проценты по договорам займа		5 326
Компенсация понесенных расходов	173 807	
Услуги поручительства	28 795	
Доходы от участия в других предприятиях	93 871	205
	<b>392 462</b>	<b>59 151</b>

**(d) Прочие расходы**

тыс. руб.	2021	2020
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(229 825)	(83 334)
Прочие расходы	(38 649)	(39 709)
Финансовый результат от реализации земельных участков		(11 430)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(6 444)	(8 065)
Судебные издержки	(3 967)	(6 722)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(395)	(1 354)
Отчисления в ФОНД ПИК	(247 084)	(24 268)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(7 832)	(3 940)
Расходы по соглашению о компенсации затрат	(313 534)	
Убыток от реализации основных средств		(8 206)
	<b>(845 758)</b>	<b>(187 028)</b>

## 7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	2021	2020
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты банка	2 919	128
Проценты по договорам займа	29 758	16 556
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	2 669	2 872
	<u>35 346</u>	<u>19 556</u>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты по биржевым облигациям	(228 490)	(152 271)
Проценты по договорам займа	(17 877)	(30 221)
Проценты по кредитным договорам	(35 797)	(30 351)
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)		(410)
Переоценка акций, обращающихся на рынке ценных бумаг	(5 485)	(17 873)
Прочие финансовые расходы	(13 843)	(2 911)
Убытки от обесценения финансовых активов		(5 572)
	<u>(301 492)</u>	<u>(239 609)</u>
<b>Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период</b>	<u><b>(266 146)</b></u>	<u><b>(220 053)</b></u>

## 8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2021	2020
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости		(47 795)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(118 938)	(39 911)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(13 888)	(8 681)
	<u>(132 826)</u>	<u>(96 387)</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 2020 году: 20%)

**(a) Расход по налогу на прибыль**

В тыс.руб.	2021 г.	2020 г.
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	216 301	24 062
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(5 298)	8 463
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>211 003</b>	<b>32 525</b>

**Выверка эффективной ставки налога:**

	2021г.		2020г.	
	В тыс.руб.	%	В тыс.руб.	%
Прибыль за год	215 253	50	95 449	75
Расход по налогу на прибыль	211 003	50	32 525	25
Прибыль до налогообложения	426 256	100	127 974	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	85 251	20	25 595	20
Необлагаемые доходы	(2 901)	(1)	(4 692)	(4)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	128 653	31	11 622	9
Льгота по налогу				
Расход по налогу на прибыль за год	211 003	50	32 525	25

**(b) Отложенные налоговые активы и обязательства**

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года
Основные средства	1 271		(22 106)		1 271	(22 106)
Нематериальные активы					0	0
НДС по приобретенным ценностям		3 989				3 989
Инвестиции	5 053		(4 584)		469	0
Запасы	42		(15 627)	(8 124)	(15 585)	(8 124)
Дебиторская задолженность	663	2 974			663	2 974
Уставный капитал			(240)	(1 800)	(240)	(1 800)
Резервный капитал				(1 139)		(1 139)
Долгосрочные кредиты и займы	78 483		(76 744)	(3 965)	1 739	(3 965)
Краткосрочные кредиты и займы		927				927
Кредиторская задолженность	2 176	170 708			2 176	170 708
Резервы	40 844				40 844	0
Оценочные обязательства		17 556				17 556
Прочие обязательства		12 299				12 299
Финансовые вложения		7 577		(142 261)		(134 684)
	<b>128 532</b>	<b>216 030</b>	<b>(97 195)</b>	<b>(179 395)</b>	<b>31 337</b>	<b>36 635</b>

## 10 Основные средства

тыс. руб.

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
<b>Первоначальная стоимость</b>					
Сальдо на 1 января 2020 года	16 332	42 344	9 729	2 223	70 628
Поступления		18 402	989	1 600	20 991
Выбытия			(1 660)	(256)	(1 916)
<b>Сальдо на 31 декабря 2020 года</b>	<b>16 332</b>	<b>60 746</b>	<b>9 058</b>	<b>3 567</b>	<b>89 703</b>
Сальдо на 1 января 2021 года	16 332	60 746	9 058	3 567	89 703
Поступления	25 155	126 296	96	10 023	161 570
Выбытия		(18 683)			(18 683)
<b>Сальдо на 31 декабря 2021 года</b>	<b>41 487</b>	<b>168 359</b>	<b>9 154</b>	<b>13 590</b>	<b>232 590</b>
<b>Амортизация</b>					
Сальдо на 1 января 2020 года	(5 137)	(8 175)	(1 106)	(1 191)	0
Амортизация за отчетный год	(3 432)	(21 266)	(1 076)	(772)	(26 546)
Выбытия			263	29	292
<b>Сальдо на 31 декабря 2020 года</b>	<b>(8 569)</b>	<b>(29 441)</b>	<b>(1 919)</b>	<b>(1 934)</b>	<b>(41 863)</b>
Сальдо на 1 января 2021 года	(8 569)	(29 441)	(1 919)	(1 934)	(41 863)
Амортизация за отчетный год	(3 717)	(18 360)	(1 024)	(1 415)	(24 516)
Выбытия		17 983			17 983
<b>Сальдо на 31 декабря 2021 года</b>	<b>(12 286)</b>	<b>(29 818)</b>	<b>(2 943)</b>	<b>(3 349)</b>	<b>(48 396)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>					
На 1 января 2020 года	11 195	34 169	8 623	1 032	55 019
на 31 декабря 2020 года	7 763	31 305	7 139	1 633	47 840
на 31 декабря 2021 года	29 201	138 541	6 211	10 241	184 194

В 2021 году амортизационные отчисления основных средств в размере 8 072 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 15 184 тыс. руб. – в составе административных расходов, 1 260 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

## 11 Инвестиции

тыс. руб.	2021	2020
<b>Долгосрочные инвестиции</b>		
Займы выданные	183 188	14 044
Земельные участки под строительство		
Инвестиции в ассоциированные компании	528 116	5
	<u>711 304</u>	<u>14 049</u>
<b>Инвестиции</b>		
Акции	18 135	13 714
Займы выданные	567 433	154 754
Земельные участки на праве аренды	653 712	24 121
	<u>1 239 280</u>	<u>192 589</u>
	<b><u>1 950 584</u></b>	<b><u>206 638</u></b>

### (а) Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года	Срок возврата	% ставка
<b>Долгосрочные займы</b>				
Специализированный застройщик Парковый Премиум ООО	183 188		23.04.2024- 29.09.2024	9
<b>ИТОГО</b>	<b>183 188</b>	<b>14 044</b>		
<b>Краткосрочные займы</b>				
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО	50		31.12.2022	7,25
ОК-ФИНАНС ООО	52 171	52 171	31.12.2022	5,08
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	6 000	29.12.2022	5,2
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	1 874	523	30.12.2022	16
СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО	94 613	96 583	30.12.2022	16
СЗ Привилегия Партнерс ООО	1 650		30.11.2022	9
СЗ 45 квартал ООО	397 208		Ноябрь- декабрь 2022	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата займа
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	210		28.12.2022	14
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	7 435		14.10.2022	9
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	2 036		13.10.2022	9
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	4 186		31.12.2022	9
<b>ИТОГО</b>	<b>567 433</b>	<b>154 754</b>		

## 12 Запасы

тыс. руб.	2021	2020
Жилые и нежилые помещения на продажу	265 614	1 197 573
Законченные строительством объекты непереданные по инвестиционным договорам		21 566
Затраты по строящимся объектам	777 467	2 400 223
Квартиры на регистрации		1 717
Товарно-материальные ценности	245 376	187 628
Прочие запасы	413	526
Обесценение запасов	(4 051)	(2 213)
	<b>1 284 819</b>	<b>3 807 020</b>

## 13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	2021	2020
<b><i>Торговая и прочая дебиторская задолженность</i></b>		
Задолженность покупателей	301 831	838 312
Расчеты по договорам цессии	11 443	360 403
Денежные средства на транзитном счете		558
Задолженность работников организации	9 355	317
Переплата по налогам и взносам	2 639	4 258
Прочая дебиторская задолженность	41 483	59 220
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	32 018	16 538
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	701 550	10 890
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	285 029	
Резерв под обесценение	(4 301)	(5 572)
	<b>1 381 047</b>	<b>1 284 924</b>
<b><i>Авансы выданные</i></b>		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	802 319	673 670
Прочие авансы	250 085	185 072
Резерв под обесценение	(9 818)	(7 198)
	<b>1 042 586</b>	<b>851 544</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>2 423 633</b>	<b>2 136 468</b>

## 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
<b>на 1 января 2020 года</b>	<b>53 941</b>	<b>11 188</b>	<b>7 894</b>	<b>73 023</b>
Заключение новых договоров аренды		9 990		9 990
Амортизация, списанная в себестоимость продукции	(29 820)		(1 817)	(31 637)
Амортизация, списанная в себестоимость продукции в составе НЗС		(1 303)		(1 303)
Амортизация, списанная в управленческие расходы		(3 730)		(3 730)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы			(437)	(437)
<b>на 31 декабря 2020 года</b>	<b>24 121</b>	<b>16 145</b>	<b>5 640</b>	<b>45 906</b>
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		(3 729)	(958)	(4 687)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы		(10 062)	(588)	(10 650)
<b>на 31 декабря 2021 года</b>	<b>639 859</b>	<b>106 527</b>	<b>28 283</b>	<b>774 669</b>

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

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
<b>на 1 января 2020 года</b>	<b>34 943</b>	<b>12 824</b>	<b>7 763</b>	<b>55 530</b>
Заключение новых договоров аренды			9 990	9 990
Процентный расход	3 498	1 799	2 051	7 348
Выплаты по договорам	(22 959)	(4 676)	(7 351)	(34 986)
<b>на 31 декабря 2020 года</b>	<b>15 482</b>	<b>9 947</b>	<b>12 453</b>	<b>37 882</b>
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)
<b>на 31 декабря 2021 года</b>	<b>593 561</b>	<b>82 879</b>	<b>41 867</b>	<b>718 307</b>

## 15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2021	2020
Расчетные счета	5 255	40 807
Аккредитив	17 400	109 965
Депозит	35 576	244 500
Денежные средства на транзитном облигационном счете		
	<b>58 231</b>	<b>395 272</b>

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

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

Дата размещения	Сумма, тыс. руб.	Банк	Количество дней размещения	Ставка, % годовых
		ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»		
30.12.2020	35 576	г. Челябинск	11 дней	6,45

## 16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

**(a) Основные средства**

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 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 1 838 тыс руб. (2 213 тыс. руб. в 2020 году)

**(c) Авансы выданные**

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 5 496 тыс. руб., а также списала просроченную задолженность в сумме 498 тыс. руб. (в 2020 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 7 198 тыс. руб.)

## **17 Капитал**

**(a) Уставный капитал**

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2021 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось. В течение 2021 года часть акций миноритарных акционеров были выкуплены компаниями группы.

**(b) Распределение прибыли**

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

В 2021 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, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2021 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 2021 года	183 588	7 093	4 583	8 755	204 019
Резервы, начисленные в отчетном году	188 724	8 581	1 764	19 401	218 470
Резервы, использованные в отчетном году	(298 154)	(11 739)	(40)	(24 776)	(334 709)
<b>Сальдо на 31 декабря 2021 года</b>	<b>74 158</b>	<b>3 935</b>	<b>6 307</b>	<b>3 380</b>	<b>87 780</b>

### (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.

## 19 Кредиты и займы

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

тыс. руб.	2021	2020
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	0	257 732
Облигационные займы	979 975	1 299 546
Прочие кредиты банков	0	0
Займы	43 583	423 983
	<b>1 023 558</b>	<b>1 981 261</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	0	1 389 620
Облигационные займы	770 551	98 884
Прочие кредиты банков	62 062	85 395
Займы	41 177	111 199
	<b>873 790</b>	<b>1 685 098</b>
	<b>1 897 348</b>	<b>3 666 359</b>

По состоянию на 31.12.2021 кредитные обязательства по проектному финансированию – отсутствуют.  
По состоянию на 31.12.2020 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 40,7 га;
- доля дочерних компаний 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»);
- ценные бумаги (векселя, внутригрупповые);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Д.А.

По состоянию на 31 декабря 2021 года, на 31 декабря 2020 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- нежилые помещения в микрорайоне «Парковый-2» общей площадью 1220,6 кв.м., балансовая стоимость 33 072 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020
- готовые объекты недвижимости (квартиры мкрн.Привилегия) общей площадью 2982 кв.м ориентировочной рыночной стоимостью 193,8 млн.руб. по состоянию на 31.12.2021 (5656,5 кв.м, ориентировочной рыночной стоимостью 166 млн.руб по состоянию на 31.12.2020);
- помещение для занятия спортом общей площадью 1470,6 кв.м. балансовой стоимостью 1 761т.р. по состоянию на 31.12.2020
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», Бугрова Е.Н. по состоянию на 31.12.2021 (АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Карабинцев Д.А. по состоянию на 31.12.2020)

#### **(a) Получение и погашение проектных кредитов**

В 2021 году кредитные денежные средства в форме проектного финансирования Группа компаний не получала.

В течение 2020 года Группа заключила кредитные договоры на проектное финансирование на сумму 706 миллионов рублей, которое включает проектные кредиты до 2021-2023 года, по ставкам от 1,89 % до 11 %. Группа активно использовала открытые кредитные линии на финансирование строительства жилых комплексов и открыла новые кредитные линии на финансирование и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых комплексов поселка Привилегия и жилого дома в микрорайоне «Чурилово. Квартал у озера» по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. За 2021 год было погашено 1 695,2 миллионов рублей, в 2020 году было погашено 1 121 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2021 года задолженность Группы по проектному финансированию составила 0 рублей.

#### **(b) Получение и погашение кредитов на общие цели**

Группа имеет кредитные линии и кредиты на пополнение оборотных средств по состоянию на 31.12.2021 года в размере 62 миллиона рублей (по состоянию на 31.12.2020 в общей сумме 85 миллионов рублей). Кредитные линии открыты в 2020-2021 годах, средняя процентная ставка по кредиту 9,9 %.

**(с) 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

Облигационный заем был погашен в установленный 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

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

- 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 Биржевые облигации серии 4-02-12464-К, размещенные в рамках Программы, 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

**(d) Условия привлечения кредитов и займов**

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2021 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	62 062	220 835	9,75	28.12.2022
ООО "ОК-Девелопмент" (только %)	245		18	01.07.2023
ООО "Флэт-Онлайн"	8 365	35 200	12	01.07.2023
ООО "Финансовая Компания Тандем"	6 126	30 000	24	31.03.2022
УГК-КЕРАМИКА ООО (только %)	81		14	31.12.2022
Займы от физических лиц	69 943	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	202 630	200 000	16	27.01.2022
Выпуск биржевых облигаций	149 705	300 000	15	06.07.2022
Выпуск биржевых облигаций	407 522	400 000	15	10.11.2022
Выпуск биржевых облигаций	500 536	500 000	13	20.11.2023
Выпуск биржевых облигаций	490 133	500 000	13	02.09.2025

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 декабря 2021 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2021 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Деревянкин Николай Павлович	8 686	30.06.2022	12%
Кузнецов Максим Владимирович	4 196	31.12.2022	18%
Бугрова Елена Николаевна	4 233	01.07.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	26 521	01.07.2023	24%
Савченков Владимир Васильевич	739	01.07.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	3 488	01.07.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	22 080	31.12.2022	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
<b>Сальдо на 31 декабря 2020 года</b>	<b>1 732 747</b>	<b>535 182</b>	<b>1 398 430</b>	<b>3 666 359</b>
Поступило займов (кредитов, облигаций)	364 555	0	500 000	864 555
Начислено процентов (купоны) за 2021 год	60 385	15 667	229 248	305 300
Выплачено денежными средствами за 2021 год	(1 931 733)	(448 230)	(150 000)	(2 529 963)
Выплачено процентов (купоны) за 2021 год	(163 892)	(12 708)	(227 152)	(403 752)
Закрытие в связи с выбытием актива		(5 151)		(5 151)
<b>Сальдо на 31 декабря 2021 года</b>	<b>62 062</b>	<b>84 760</b>	<b>1 750 526</b>	<b>1 897 348</b>

В 2021 году было начислено процентов в размере 305 300 тыс. руб, в т.ч. списано в себестоимость продукции 23 136 тыс. руб., в финансовые расходы 282 164 тыс. руб.

## 20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2021	2020
<b><i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i></b>		
Обязательства по договорам операционной аренды	69 804	5 368
Обязательства по договорам операционной аренды земли	592 341	
Обязательства по договорам финансовой аренды	28 409	7 108
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	42 870	
	<b>733 424</b>	<b>12 476</b>
<b><i>Авансы полученные</i></b>		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	880 868	782 123
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	3 213	66 431
Прочие авансы	148 718	
	<b>1 032 799</b>	<b>848 554</b>
<b><i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i></b>		
Задолженность за аренду земельных участков	3 398	52 288
Задолженность по налогам и взносам	3 230	12 228
Задолженность поставщикам и подрядчикам	402 772	530 577
Прочая кредиторская задолженность	65 847	34 534
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	78 661	
Обязательства по договорам аренды офиса	5 368	4 579
Обязательства по договорам операционной аренды земли	1 220	
Обязательства по договорам финансовой аренды	13 459	
Обязательства по договорам операционной аренды	7 706	
	<b>581 661</b>	<b>634 176</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>1 614 460</b>	<b>1 482 730</b>

## 21 Финансовые активы

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

Прим	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
<b>Уровень 1</b>		
<b>Активы</b>		
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	18 135	13 714
<b>Уровень 3</b>		
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	58 231	395 272
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 346 390	1 269 383
Займы выданные	599 451	185 336
<b>Обязательства</b>		
Кредиты и займы	1 897 348	3 666 359
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	601 760	62 235
Торговая и прочая кредиторская задолженность	581 661	584 532
	5 191 770	6 170 301

**(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.	2021	2020
Инвестиции	1 360 908	185 336
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 346 390	1 269 383
Денежные средства и их эквиваленты	58 231	395 272
	<b>2 765 529</b>	<b>1 849 991</b>

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2021 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 4 301 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года 5 572 тыс руб.)

**(с) Риск ликвидности**

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

заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

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

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

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

31 декабря 2021 года

тыс. руб.	Денежные потоки по договору						Итого
	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	
Банковские кредиты	62 062	62 486					62 486
Облигации	1 750 526	572 932	353 281	653 950	540 515		2 120 678
Займы	84 760	15 399	28 575	50 685			94 659
Обязательства по операционной и финансовой аренде	718 307	60 304	62 082	184 078	207 245	401 485	915 194
Торговая и прочая кредиторская задолженность	596 778	381 121	173 789	0	0	0	554 910
	<b>3 212 433</b>	<b>1 092 242</b>	<b>617 727</b>	<b>888 713</b>	<b>747 760</b>	<b>401 485</b>	<b>3 747 927</b>

**(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 2020 и 2021 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

## 22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа состояла из материнской компании и 4 юридических лиц (на 31 декабря 2020 года: 6 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
			2021	2020
	Материнская компания, застройщик, технический заказчик	Россия		
АО АПРИ "Флай Плэнинг"				
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 "Парковый Премиум"	Застройщик	Россия	50%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик 45-й квартал»	Застройщик	Россия	50%	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.

**(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>2021г.</u>	<u>2020г.</u>
Заработная плата и премии	21 136	12 565
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	3 370	3 049
	<u>24 506</u>	<u>15 614</u>

**(ii) Операции со старшим руководящим персоналом**

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Договор цессии	6 833	169 538	(5 753)	356 390
Реализация недвижимости	17 891	81 695	12 619	50 624
Займы полученные, с %	4 170	21 697	(27 269)	(47 130)
Прочие договоры	2 245	8 285	0	6 024
	<u>7 266</u>	<u>281 215</u>	<u>-970</u>	<u>365 908</u>

## 17 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	
	2021	2020	2021	2020
Договор займа, с %	2 665	2 665	60 803	58 139
Договоры купли продажи ценных бумаг		27 000		
Договоры цессии				(4 753)
Прочие договоры	22	9	30	9
Реализация недвижимости	13 533		(2 957)	(2 331)
	<b>16 220</b>	<b>29 673</b>	<b>57 876</b>	<b>51 064</b>

*Операции с ассоциированными организациями*

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2021	2020	2021	2020
Агентский договор	3 168		5 921	
Договор займа, с %	677 552		527 013	
Договор цессии	80 332		(76 989)	
Договоры долевого участия в строительстве				
Инвестиционный договор	191 786		9 216	
Оплата техническим заказчиком подрядчикам и поставщикам	2 111 750		10	
Продажа товарно-материальных ценностей	5 964		5 225	
Прочие договоры	2 942		3 035	
соглашение о возмещении расходов			7 874	
Соглашение о новации в займ	78 712		78 712	
Соглашения о возмещении затрат	384 919		6 538	
Услуги поручительства	57 590		57 590	
	<b>3 594 715</b>		<b>624 145</b>	

*Операции с прочими организациями*

	Сумма сделки за год, окончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2021	2020	2021	2020
Агентский договор	109 558	44 411	44 080	30 562
Договоры долевого участия в строительстве		40 796		(40 796)
Возмещение затрат	12		12	
Договор займа, с %	1 946	2 335	(81 175)	6 458
Договор маркетинговых услуг	806			
Договор предоставления транспортного средства	283		283	
Инвестиционный договор			3 213	(3 213)

Коммунальные услуги и содержание поселка	23 690	17 833	7 324	(3 250)
Маркетинговые услуги	1 672		(526)	
	1 710		3 264	
Продажа товарно-материальных ценностей				
Прочие договоры	26 971	10 699	6 457	(1 505)
Реализация недвижимости	4 638			
	<u>171 287</u>	<u>116 074</u>	<u>(17 068)</u>	<u>(11 745)</u>

## 25 События после отчетной даты

### Условия осуществления хозяйственной деятельности

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 до 20%, а также ввел ряд других мер. В связи с этими обстоятельствами руководство группы в настоящий момент оценивает возросшую неопределенность в ряде стратегических вопросов деятельности группы.

- (i) Рост ставок по ипотечным кредитам и по кредитам на строительство существенно влияет на финансовые показатели реализуемых проектов. При высоких ставках уровень спроса сократится, а пониженная эффективность проекта негативно скажется на выдаче проектного финансирования. В начале марта 2022 года Правительство РФ объявило о важности поддержки строительной отрасли для восстановления экономики страны. 10 марта было объявлено о сохранении программ господдержки в рамках ипотечного кредитования, однако льготная ставка была повышена. В ближайшее время группа ожидает публикации конкретных мер поддержки отрасли, среди которых расширение и продление программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам, а также программа субсидирования ставок по кредитам на проектное финансирование. Таким образом, меры поддержки отрасли могут привести эти показатели к уровню до конфликта, что позволит нивелировать негативные последствия для группы. Кроме того, сегментация ипотечного рынка на рынок с субсидированными ставками и прочие кредиты, а также увеличение разницы ставок по ипотечным кредитам с общими ставками и ставкам с господдержкой, приведет к смещению спроса в сторону покупки квартир от застройщиков и увеличение доли первичной недвижимости в общем объеме продаж
- (ii) Группа не ведет операций в валюте, поэтому риск изменения курса рубля не окажет влияния на операционные расходы группы. Ограничение поставок импортных материалов и оборудования также не является фактором, несущим существенную неопределенность, поскольку доля таких комплектующих в обороте группы минимальна (менее 2,5%), а стадии реализации текущих проектов позволяют внести изменения в существующую документацию с заменой на аналоги.

Руководство группы ведет политику адаптации деятельности группы в меняющейся операционной среде. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают последние внешнеполитические события и меры, принимаемые государством по смягчению его последствий 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.

#### Финансовые события

В январе 2022 года был погашен в срок облигационный заем (Биржевые облигации серии БО-П01) в сумме 200 000 тыс. руб.

## 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	38
(b)	Выручка	39
(c)	Финансовые доходы и расходы	40
(d)	Вознаграждения работникам	41
(e)	Налог на прибыль	41
(f)	Запасы	43
(g)	Основные средства	43
(h)	Нематериальные активы	44
(i)	Финансовые инструменты	45
(j)	Обесценение	46
(k)	Резервы	47
(l)	Аренда	48

### (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 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, возникающая 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<sub>гот</sub>). 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<sub>дду</sub>). 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 непроизводные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

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

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

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

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

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

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

**(iii) Займы и дебиторская задолженность**

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

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

**(iv) Денежные средства и их эквиваленты**

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

**(v) Уставный капитал**

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

**(j) Обесценение**

**(i) Непроизводные финансовые активы**

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

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

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

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

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

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

**(ii) Нефинансовые активы**

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

**(к) 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 2021	31 декабря 2020
Кредиты и займы не включая проектное финансирование	1 897 348	2 019 007
Проектное финансирование		1 647 352
Денежные средства и их эквиваленты	(58 231)	(395 272)
Чистая сумма задолженности	<u>1 839 117</u>	<u>3 271 087</u>

тыс. руб.	2021	2020
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	215 252	95 449
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 516	26 546
Финансовые расходы после капитализации	301 492	239 609
Финансовые доходы после капитализации	(35 346)	(19 556)
Расход по налогу на прибыль	212 976	32 525
<b>ЕБИТДА</b>	<b><u>718 890</u></b>	<b><u>374 573</u></b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 апреля 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
АПРИ «Флай Планинг»  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. ЧЕЛЯБИНСК

Заместитель генерального директора  
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

