

АО АПРИ «Флай Плэнинг»

**Консолидированная промежуточная финансовая
отчетность**

**по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть
месяцев, закончившихся на указанную дату**

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

Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня
2022 года

	Прим.	на 30 июня 2022 года	на 31 декабря 2021 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	10	230 101	184 194
Отложенные налоговые активы	9(b)		36 635
Долгосрочные инвестиции	11	1 109 285	711 304
Итого внеоборотных активов		1 339 386	932 133
Оборотные активы			
Запасы	12	1 625 640	1 284 819
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	1 409 603	1 381 047
Авансы выданные	13	1 287 260	1 042 586
Инвестиции	11	936 360	1 239 280
Переплата по налогу на прибыль		7 006	6 082
Денежные средства	15	218 180	58 231
Итого оборотных активов		5 484 049	5 012 045
Всего активов		6 823 435	5 944 178

КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитал	16		
Уставный капитал		475 000	475 000
Нераспределенная прибыль		1 300 265	1 019 725
Собственные акции		(9 000)	(9 000)
Всего собственного капитала		1 766 265	1 485 725
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	896 556	1 023 558
Отложенные налоговые обязательства	9(b)	30 803	
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	684 473	733 424
Итого долгосрочных обязательств		1 611 832	1 756 982
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	19	1 129 463	873 790
Авансы полученные	20	1 534 147	1 032 799
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	606 505	581 661
Текущие обязательства по налогу на прибыль		106 202	125 441
Резервы	18	69 021	87 780
Итого краткосрочных обязательств		3 445 338	2 701 471
Всего обязательств		5 057 170	4 458 453
Всего собственного капитала и обязательств		6 823 435	5 944 178

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 августа 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



Handwritten signature of E.N. Bugrova.

*Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2022 года*

тыс. руб.

	Прим.	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Выручка	5	511 354	2 198 265
Себестоимость продаж		(206 485)	(1 667 437)
Валовая прибыль		304 869	530 828
Административные расходы	6(a)	(68 548)	(66 187)
Коммерческие расходы	6(b)	(72 042)	(129 377)
Прочие доходы	6(c)	335 640	97 203
Прочие расходы	6(d)	(45 753)	(182 555)
Результаты операционной деятельности		454 166	249 912
Финансовые доходы	7	25 994	11 163
Финансовые расходы	7	(126 055)	(159 336)
Чистые финансовые расходы/доходы		(100 061)	(148 173)
Прибыль до налогообложения		354 105	101 739
Расходы по налогу на прибыль	9	(73 565)	(50 734)
Прибыль и общий совокупный доход за год		280 540	51 005

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 августа 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бургова



Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 30 июня 2022 года

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании		
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Остаток на 1 января 2022 года		475 000	803 273	1 278 273
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			215 252	215 252
Итого общий совокупный доход за год		0	215 252	215 252
Операции с собственниками Компании	(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			(7 800)	(7 800)
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	(7 800)	(7 800)
Остаток на 31 декабря 2020 года		475 000	1 010 725	1 485 725
Остаток на 1 января 2021 года		475 000	1 010 725	1 485 725
Общий совокупный доход за год				
Прибыль за год			280 540	280 540
Итого общий совокупный доход за год		0	280 540	280 540
Операции с собственниками Компании	(с)			
Распределение прибыли				0
Выкуп собственных акций у акционеров			0	
Прочие операции с собственниками Компании				0
Итого операций с собственниками Компании		0	0	0
Остаток на 30 июня 2021 года		475 000	1 291 265	1 766 265

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 августа 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



*Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2022 года*

		За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		280 540	51 005
Корректировки		0	
Амортизация	0	15 912	12 321
Прибыль/убыток от выбытия основных средств		0	0
Процентный доход		(25 994)	(11 163)
Процентный расход		126 055	159 336
Убыток от обесценения нефинансовых активов		0	
Доходы от долевого участия		0	0
Расход по налогу на прибыль	9	73 565	50 734
		470 078	262 233
Изменения			
Изменение запасов	12	(340 821)	1 530 125
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	13	(28 556)	125 117
Изменение авансов выданных	13	(244 674)	(177 733)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	(279 921)	(1 132 128)
Изменение авансов полученных	20	501 348	226 605
Изменение резервов	18	(18 759)	(14 045)
<hr/>			
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		58 695	820 174
Налог на прибыль уплаченный		(26 290)	5 206
Проценты уплаченные	19	(122 663)	(112 694)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(90 258)	712 686
<hr/>			
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		719	373
Инвестиции		(65 827)	(63 478)
Поступления от выбытия инвестиций		0	285 075

Доходы от долевого участия		0	
Выдано займов		(19 306)	0
Поступления от погашения займов		243 037	(76 016)
Проценты полученные		0	
Приобретение дочерних компаний		0	
Приобретение/выбытие основных средств		(25 140)	(4 895)
Приобретение/выбытие нематериальных активов		0	
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности		133 483	146 829
Денежные потоки от финансовой деятельности		0	0
Выкуп собственных акций		0	(6 300)
Получение кредитов/займов	19	725 195	364 555
Погашение кредитов/займов	19	(608 471)	(1 392 189)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		116 724	(1 033 934)
Нетто увеличение/уменьшение денежных средств		159 949	(174 419)
Денежные средства на начало периода		58 231	395 272
Денежные средства на конец периода		218 180	220 853

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 августа 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line.

Примечания

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

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

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. Это обстоятельство повлекло за собой существенное снижение спроса на рынке недвижимости в моменте. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе продлением ипотечных программ со льготной ставкой годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно позволило восстановить спрос на недвижимость. Постепенное снижение ключевой ставки восстановило и рынок кредитования в том числе.

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

значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует

(b) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2021 году компания начала осваивать новые рынки. В первом полугодии 2022 года стартовало строительство проекта в г. Екатеринбург, получены разрешения на строительство проекта в г. Сургут. Группа приобрела права аренды земли для реализации проекта во Владивостоке (о. Русский), до конца года планируется приобрести участок для строительства в Москве.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»

- «Парковый-2» (г. Челябинск) - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс.кв.м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания.
Ценовая категория жилья – «Эконом +».
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 2022 г.

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». Введено в эксплуатацию 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 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, получено разрешение на строительство. Завершение реализации проекта в 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 повседневной инфраструктуры.

В настоящее время стартовало строительство первой очереди проекта площадью 65 тыс. кв.м. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

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

(с) Информация о конечных бенефициарах

	На 30 июня 2022 года		На 31 декабря 2021 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	118 000,00	24,84	118 000,00	24,84
Т.В. Карабинцев	98 577,13	20,75	98 577,13	20,75
В.С. Иванов	84 209,70	17,73	84 209,70	17,73
А.С. Букреев	80 000,00	16,84	80 000,00	16,84
А.Д. Овакимян	68 000,00	14,32	68 000,00	14,32
Прочие участники	26 213,18	5,52	26 213,18	5,52
	475 000,00	100	475 000,00	100

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

5 Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	170 992	2 198 265
Привилегия	170 992	2 186 812
Нежилые помещения Парковый-2		11 453
Прочая девелоперская выручка	340 362	
	511 354	2 198 265

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(15 529)	(10 110)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(2 006)	0
Имущественные налоги	(689)	(165)
Нотариальные услуги	(149)	(36)
Оплата труда и страховые взносы	(32 050)	(47 682)
Программное обеспечение	(1 829)	(349)
Прочие управленческие расходы	(4 597)	(5 394)
Материальные затраты	(952)	(572)

Услуги связи	(369)	(237)
Консультационные услуги	(10 378)	(1 642)
	(68 548)	(66 187)

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Агентское вознаграждение	(6 003)	(42 351)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(383)	(422)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(6 981)	(19 476)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(19 085)	(900)
Прочие коммерческие расходы	(8 869)	(11 666)
Оплата труда и страховые взносы	(2 149)	(5 544)
Субсидирование пониженной ставки по ипотеке	(13 723)	
Регистрация объектов недвижимости	(526)	(15 338)
Реклама	(14 323)	(33 680)
	(72 042)	(129 377)

(c) Прочие доходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Прочие доходы	10 735	1 181
Реализация земельных участков		
Реализация материалов	502	103
Сдача в аренду имущества	5 236	2 607
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	44	86 142
Финансовый результат от деятельности ассоциированных компаний	319 123	474
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)		6 696
	335 640	97 203

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Неустойки по договорам	(38 864)	(58 107)
Прочие расходы	(1 991)	(2 820)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(1 976)	(3 293)
Себестоимость реализованных материалов		

Судебные издержки		(1 862)
Отчисления в ФОНД ПИК	(2 922)	(116 473)
	(45 753)	(182 555)

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Финансовые доходы		
Проценты банка	719	10 790
Проценты по договорам займа	25 275	373
	25 994	11 163
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(98 530)	(109 633)
Проценты по договорам займа	(6 461)	(25 966)
Проценты по кредитным договорам	(17 721)	(20 190)
Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК)	(3 343)	(3 547)
	(126 055)	(159 336)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(100 061)	(148 173)

8 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(32 050)	(47 682)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(2 149)	(5 544)
	(34 199)	(53 226)

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%)

(а) Расход по налогу на прибыль

В тыс.руб.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный год	(7 433)	(55 569)
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		

Возникновение и восстановление временных
разниц

(66 132)

4 835

Расход по налогу на прибыль

(73 565)

(50 734)

Выверка эффективной ставки налога:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года В тыс.руб.	%	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года. В тыс.руб.	%
Прибыль за год	280 540	79	51 006	50
Расход по налогу на прибыль	73 565	21	50 734	50
Прибыль до налогообложения	354 105	100	101 740	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	70 821	20	20 348	20
Необлагаемые доходы/расходы		0	0	0
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	2 744	1	30 386	30
Льгота по налогу	0		0	
Расход по налогу на прибыль за год	73 565	21	50 734	50

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 года	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года	30 июня 2022 года
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	(23 413)	(18 186)	(23 413)	(18 186)
Финансовые вложения	7 577	0	(142 261)	0	(134 684)	0
Запасы	0	0	(8 124)	0	(8 124)	0
НДС по приобретенным ценностям	3 989	4 705	0	(24 957)	3 989	(20 252)
Дебиторская задолженность	2 974	44 834	0	0	2 974	44 834
Уставный капитал	0	0	(1 800)	0	(1 800)	0
Резервный капитал	0	0	(1 139)	(173 890)	(1 139)	(173 890)
Долгосрочные кредиты и займы	0	0	(3 965)	(6 092)	(3 965)	(6 092)
Краткосрочные кредиты и займы	927	4 289	0	0	927	4 289
Кредиторская задолженность	170 708	115 437	0	(1 802)	170 708	113 635
Оценочные обязательства	17 556	13 805	0	(1 139)	17 556	12 666
Прочие обязательства	12 299	12 192	0	0	12 299	12 192
	216 030	195 262	(180 702)	(226 066)	35 328	(30 804)

тыс. руб.	Отражение в		
	1 января 2022 года	составе прибыли/убытка	30 июня 2022 года
Нематериальные активы	0	0	0
Основные средства	0	0	0
Финансовые вложения	7 577	(7 577)	0
Запасы	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	3 989	716	4 705
Дебиторская задолженность	2 974	41 860	44 834
Уставный капитал	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0
Долгосрочные кредиты и займы	0	0	0
Краткосрочные кредиты и займы	927	3 362	4 289
Кредиторская задолженность	170 708	(55 271)	115 437
Оценочные обязательства	17 556	(3 751)	13 805
Прочие обязательства	12 299	(107)	12 192
	216 030	(20 768)	195 262

тыс. руб.	Отражение в		
	1 января 2021 года	составе прибыли/убытка	30 июня 2021 года
Нематериальные активы	0	0	0
Основные средства	(23 413)	5 227	(18 186)
Финансовые вложения	(142 261)	142 261	0
Запасы	(8 124)	8 124	0
НДС по приобретенным ценностям	0	(24 957)	(24 957)
Дебиторская задолженность	0	0	0
Уставный капитал	(1 800)	1 800	0
Резервный капитал	(1 139)	(172 751)	(173 890)
Долгосрочные кредиты и займы	(3 965)	(2 127)	(6 092)
Краткосрочные кредиты и займы	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	(1 802)	(1 802)
Оценочные обязательства	0	(1 139)	(1 139)
Прочие обязательства	0	0	0
	(180 702)	(45 364)	(226 066)

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
Первоначальная стоимость					
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)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	41 487	168 359	9 154	13 590	232 590
Сальдо на 1 января 2022 года	41 487	168 359	9 154	13 590	232 590
Поступления		67 263	1 265	1 233	69 761
Выбытия			(2 240)		(2 240)
Сальдо на 30 июня 2022 года	41 487	235 622	8 179	14 823	300 111
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2021 года	(8 569)	(29 441)	(1 919)	(1 934)	0
Амортизация за отчетный год	(3 717)	(18 360)	(1 024)	(1 415)	(24 516)
Выбытия		17 983			17 983
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(12 286)	(29 818)	(2 943)	(3 349)	(48 396)
Сальдо на 1 января 2022 года	(12 286)	(29 818)	(2 943)	(3 349)	(48 396)
Амортизация за отчетный год	(4 738)	(15 351)	(2 053)	(562)	(22 704)
Выбытия			1 090		1 090
Сальдо на 30 июня 2022 года	(17 024)	(45 169)	(3 906)	(3 911)	(70 010)
Балансовая стоимость					
на 1 января 2021 года	7 763	31 305	7 139	1 633	47 840
на 31 декабря 2021 года	29 201	138 541	6 211	10 241	184 194
на 30 июня 2022 года	24 463	190 453	4 273	10 912	230 101

За 6 месяцев 2022 года амортизационные отчисления основных средств в размере 6 792 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости незавершенного строительства, 383 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов, 15 529 тыс. руб. – в составе административных расходов

11 Инвестиции

тыс. руб.

Долгосрочные инвестиции

Займы выданные
Инвестиции в ассоциированные компании

Инвестиции

Акции
Займы выданные
Земельные участки на праве аренды

	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы выданные	216 245	183 188
Инвестиции в ассоциированные компании	893 040	528 116
	1 109 285	711 304
Акции	18 135	18 135
Займы выданные	337 318	567 433
Земельные участки на праве аренды	580 907	653 712
	936 360	1 239 280
	2 045 645	1 950 584

(а) Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности по состоянию на 30 июня 2022 года	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года	Срок возврата	% ставка
Долгосрочные займы				
СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО	184 983	183 188	28.03.2024- 29.09.2024	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ООО	31 262	-	28.03.2026	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
	216 245	183 188		
Краткосрочные займы				
ОК-ФИНАНС ООО	52 171	52 171	31.12.2022	5,08%
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	6 000	6 000	31.12.2022	5,20%
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	1 874	31.12.2022	16%
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 45-Й КВАРТАЛ	247 128	397 208	15.12.2022	2/3 ставки рефинансирования на дату возврата
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	911		30.12.2022	9%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	5 181	4 186	31.12.2022	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	2 985	2 036	31.10.2022	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	18 249	7 435	14.10.2022	9%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	1 134	210	28.12.2022	14% ставка рефинансирования на дату возврата
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	80		24.04.2023	
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	2 471	1 650	30.11.2022	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	41		16.11.2022	9%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	50	50	31.12.2022	7,25%
СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО	-	94 613		
	337 318	567 433		

12 Запасы

тыс. руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	180 626	265 614
Затраты по строящимся объектам	1 275 854	777 467
Квартиры на регистрации	1 893	
Товарно-материальные ценности	171 038	245 376
Прочие запасы	280	413
Обесценение запасов	(4 051)	(4 051)
	1 625 640	1 284 819

13 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей	513 928	301 831
Задолженность ассоциированных компаний (собственное финансирование проектов)	215 733	285 029
Расчеты по договорам цессии		11 443
Задолженность работников организации		9 355
Переплата по налогам и взносам	102	2 639
Прочая дебиторская задолженность	40 891	41 483
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	16 229	32 018
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	627 021	701 550
Резерв под обесценение	(4 301)	(4 301)
	1 409 603	1 381 047
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	1 019 998	802 319
Прочие авансы	276 602	250 085
Резерв под обесценение	(9 340)	(9 818)
	1 287 260	1 042 586
ИТОГО	2 696 863	2 423 633

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

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

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

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Итого
на 1 января 2021 года	24 121	16 145	5 640	45 906
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 коммерческие расходы	0	(3 729)	(958)	(4 687)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	0	(10 062)	(588)	(10 650)
на 31 декабря 2021 года	639 859	106 527	28 283	774 669
Заключение новых договоров аренды				
Амортизация, списанная в себестоимость продукции				
Амортизация, списанная в себестоимость продукции в составе НЗС	(86 259)	(2 606)	(4 234)	(93 099)
Амортизация, списанная в коммерческие расходы			(383)	(383)
Амортизация, списанная в управленческие расходы	0	(15 529)		(15 529)
на 30 июня 2022 года	553 600	88 392	23 666	665 658

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Расчетные счета	11 197	5 255
Аккредитив	188 283	17 400
Депозит	18 700	35 576
Денежные средства на транзитном облигационном счете		
	218 180	58 231

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

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2021 года и 30 июня 2022 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, за отчетный период материалов к списанию выявлено не было.

(с) Авансы выданные

Группа не создавала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде.

17 Капитал

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2022 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(b) Распределение прибыли

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

В 2022 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

(с) Управление капиталом

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

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

В течение 2022 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

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

18 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользо- ванным отпускам	Резерв по гарантийным обязательст- вам	Резерв по судебным разбира- тельствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2022 года	74 158	3 935	6 307	3 380	87 780
Резервы, начисленные в отчетном году	0	2 351	0	3 617	5 968
Резервы, использованные в отчетном году	(17 805)	(2 714)	(11)	(4 197)	(24 728)
Сальдо на 30 июня 2022 года	56 353	3 572	6 296	2 800	69 021

(а) Расходы по завершению строительства

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

(б) Резерв по судебным разбирательствам

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

19 Кредиты и займы

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

тыс. руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование при строительстве объектов		0	257 732
Облигационные займы	849 804	979 975	1 299 546
Прочие кредиты банков		0	0
Займы	46 752	43 583	423 983
	896 556	1 023 558	1 981 261
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование при строительстве объектов	619 048	0	1 389 620
Облигационные займы	463 964	770 551	98 884
Прочие кредиты банков	9 156	62 062	85 395
Займы	37 295	41 177	111 199
	1 129 463	873 790	1 685 098
	2 026 019	1 897 348	3 666 359

По состоянию на 30.06.2022 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 619 048 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2021 обязательства по проектному финансированию отсутствовали. 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 Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс»

По состоянию на 30 июня 2022 года, 31 декабря 2021 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- готовые объекты недвижимости (квартиры мкрн.Привилегия) общей площадью 1358,1 кв.м ориентировочной рыночной стоимостью 46 млн.руб. по состоянию на 30.06.2022 (2982 кв.м ориентировочной рыночной стоимостью 193,8 млн.руб. по состоянию на 31.12.2021);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», Бугрова Е.Н., Карабинцев Т.В по состоянию на 30.06.2022 (АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия», Бугрова Е.Н. по состоянию на 31.12.2021);

(a) Получение и погашение проектных кредитов

В 1 полугодии 2022 года кредитные денежные средства в форме проектного финансирования Группа компаний получила в размере 609 746 для реализации проекта «Школа 1100 мест» в мкрн.ТвояПривилегия.

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. 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 30.06.2022 года в размере 9,16 миллиона рублей (по состоянию на 31.12.2021 в общей сумме 62 миллионов рублей). Кредитные линии открыты в 2020-2021 годах, средняя процентная ставка по кредиту 9,9 %.

(c) Выпуск и погашение облигаций

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

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

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

Размер купона, годовых – 16%

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 27.01.2022
- 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 Корпоративные облигации серии 002Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 13 по 16 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации
- 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24%.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

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

(d) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2022 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	9 156	220 835	9,75	28.12.2022
ПАО «Сбербанк России»	619 048	616 000	14	26.06.2023
ООО "Флэт-Онлайн"	8 652	35 200	12	01.07.2023
УГК-КЕРАМИКА ООО (только %)	81		14	31.12.2022
Займы от физических лиц	75 314	-	от 12 до 24%	до 2023 года
Выпуск биржевых облигаций	204 502	400 000	15	10.11.2022
Выпуск биржевых облигаций	500 963	500 000	13	20.11.2023
Выпуск биржевых облигаций	492 237	500 000	13	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	116 066	500 000	24	19.06.2025 Оферта 22.06.2023

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 30 июня 2022 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2021 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Деревянкин Николай Павлович	8 953	31.12.2022	12%
Кузнецов Максим Владимирович	4 470	31.12.2022	18%
Бугрова Елена Николаевна	4 296	01.07.2023	18%
Овакимян Алексей Дмитриевич	29 529	01.07.2023	30%
Савченков Владимир Васильевич	781	01.07.2023	18%
Яковлева Анна Сергеевна	3 506	01.07.2023	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	23 779	31.12.2022	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы
Сальдо на 31 декабря 2021 года	62 062	84 760	1 750 526
Поступило займов (кредитов, облигаций)	609 746	0	115 449

Начислено процентов (купоны) за 1 полугодие 2022 года	29 619	6 461	98 530
Выплачено денежными средствами за 1 полугодие 2022 года	52 471	6 000	550 000
Выплачено процентов (купоны) за 1 полугодие 2022 года	20 752	1 174	100 737
Закрытие в связи с выбытием актива			
Сальдо на 30 июня 2022 года	628 204	84 047	1 313 768

В первом полугодии 2022 года было начислено процентов в размере 134 610 тыс. руб, в т.ч. списано в себестоимость продукции 11 898 тыс. руб., в финансовые расходы 122 712 тыс. руб.

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Обязательства по договорам операционной аренды	65 822	69 804
Обязательства по договорам аренды земли	579 216	592 341
Обязательства по договорам финансовой аренды	7 556	28 409
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	31 879	42 870
	684 473	733 424
Авансы полученные		
Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	1 534 147	880 868
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении		3 213
Прочие авансы		148 718
	1 534 147	1 032 799
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность за аренду земельных участков	3 390	3 398
Задолженность по налогам и взносам	6 076	3 230
Задолженность поставщикам и подрядчикам	300 031	402 772
Прочая кредиторская задолженность	147 486	65 847
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	122 372	78 661
Обязательства по договорам аренды офиса		5 368
Обязательства по договорам операционной аренды земли	12 060	1 220
Обязательства по договорам финансовой аренды	3 403	13 459
Обязательства по договорам операционной аренды	11 687	7 706
	606 505	581 661
ИТОГО	2 825 125	1 614 460

21 Финансовые активы

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	Прим	На 30 июня 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Уровень 1			
Активы			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке		18 135	18 135
Уровень 3			
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты		218 180	58 231
Торговая и прочая дебиторская задолженность		1 409 603	1 346 390
Займы выданные		353 547	599 451
Обязательства			
Кредиты и займы		1 735 968	1 897 348
Обязательства по договорам долгосрочной аренды		668 785	690 554
Торговая и прочая кредиторская задолженность		582 758	581 661
		4 986 976	5 191 770

(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.	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Инвестиции	2 029 416	1 360 908
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 393 272	1 346 390
Денежные средства и их эквиваленты	218 180	58 231
	3 640 868	2 765 529

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2022 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 4 301 тыс. руб.

(с) Риск ликвидности

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

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

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

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

30 июня 2022 года

Денежные потоки по договору

тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	Итого
Банковские кредиты	628 204	48 488	658 584				707 072
Облигации	1 313 768	335 316	370 610	444 966	1 032 390	129 050	2 312 332
Займы	84 047	38 882	0	61 336			100 218
Обязательства по аренде	679 744	51 375	168 491	196 079	208 263	208 263	832 470
Торговая и прочая кредиторская задолженность	611 234	247 469	331 886	31 879	0	0	611 234
	3 316 997	721 530	1 529 571	734 260	1 240 653	337 313	4 563 320

(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 2021 и 30 июня 2022 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2022 года Группа состояла из материнской компании и 4 юридических лиц (на 31 декабря 2021 года: 4 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

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

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.

В 2022 году группа компаний для минимизации рисков связанных с ростом ключевой ставки начала использовать производные финансовые инструменты (сделки опцион на процентную ставку кэп и флор), которые позволяют зафиксировать минимум и максимум процентной ставки. Таким образом, компании группы застраховали процентную ставку, используемую в кредитных обязательствах при проектном финансировании, от роста ключевой ставки на финансовом рынке.

(b) Судебные разбирательства

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

(c) Условные налоговые обязательства

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

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.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021г.
Заработная плата и премии	7 138	6 147
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	1 308	1 537
	8 446	7 684

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

тыс.руб.	Сумма сделки за 6 мес, окончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2022	2021	2022	2021

Договор цессии	495	0	(2 777)	(2 102)
Реализация недвижимости	6 816	0	24 293	3 898
Займы полученные, с %	6 066	2 130	(33 886)	(29 335)
Прочие договоры	2 448	0	1 070	0
	15 825	2 130	(11 300)	(27 540)

(b) Прочие операции со связанными сторонами

(i) Операции с ассоциированными организациями

тыс.руб.	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2022	2021	2022	2021
Агентский договор	2 420	5 872	6 690	-263
Договор займа, с %	211 954	1 362	583 635	59 878
Договор цессии	2 000	0	(329)	(4 647)
Инвестиционный договор	120 206 945	0	117 252	0
Оплата техническим заказчиком подрядчикам и поставщикам	2 039 024	0	(45)	0
Продажа товарно-материальных ценностей	531	0	155	0
Прочие договоры	12 315	0	15 767	0
соглашение о возмещении расходов	0	0	10 637	0
	122 475 190	7 234	733 763	54 968

(ii) Операции с прочими организациями

тыс.руб.	Сумма сделки за год, окончившийся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2022	2021	2022	2021
Агентский договор	3 548	0	5 076	0
Договор субаренды нежилого помещения	2 340	0	3 951	0
Соглашение о сотрудничестве	12 078	0	10 692	0
Коммунальные услуги и содержание поселка	33 293	0	274	0
Прочие договоры	27	14 456	3 711	3 019
	51 287	14 456	23 703	3 019

25 События после отчетной даты

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

26 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a)	Принципы консолидации	34
(b)	Выручка	35
(c)	Финансовые доходы и расходы	36
(d)	Вознаграждения работникам	37
(e)	Налог на прибыль	37
(f)	Запасы	39
(g)	Основные средства	39
(h)	Нематериальные активы	40
(i)	Финансовые инструменты	41
(j)	Обесценение	42
(k)	Резервы	43
(l)	Аренда	44

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

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

(ii) *Потеря контроля*

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

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

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

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

(iv) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, 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 $K_{\text{гот}}$). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент $K_{\text{дду}}$). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

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

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

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

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

(с) Финансовые доходы и расходы

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

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

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

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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

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

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

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

(f) Запасы

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

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

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

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

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

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

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

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

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

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

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

(h) Нематериальные активы

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

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

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

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

(i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует непроеизводные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

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

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

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

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

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

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

(iii) *Займы и дебиторская задолженность*

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

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

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

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

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

(v) Уставный капитал

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

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

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

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевого 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 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.	30 июня 2022	31 декабря 2021
Кредиты и займы не включая проектное финансирование	1 406 971	1 897 348
Проектное финансирование	619 048	
Денежные средства и их эквиваленты	(218 180)	(58 231)
Чистая сумма задолженности	1 807 839	1 839 117
Остаток денежных средств на эскроу-счетах		
Чистая сумма задолженности за вычетом остатков денежных средств на эскроу-счетах	1 807 839	1 839 117

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

тыс. руб.	За год, закончившийся 30 июня 2022 года	За год, закончившийся 30 декабря 2021 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	444 787	215 252
Амортизация основных средств и нематериальных активов	29 921	24 516
Финансовые расходы после капитализации	268 211	301 492
Финансовые доходы после капитализации	(50 177)	(35 346)
Расход по налогу на прибыль	233 835	211 004
EBITDA	926 577	716 918
Чистый долг (чистая сумма задолженности)/EBITDA	1,95	2,57
Проценты, учтенные в составе себестоимости	28 487	131 097
EBITDA скорректировано	955 064	849 987
Чистый долг (Чистая сумма задолженности за вычетом остатков денежных средств на эскроу-счетах)/EBITDA скорректировано	1,89	2,16

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 августа 2022 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова

