

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЛАВСТРОЙ»
и его дочерние общества**

Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в
соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2021 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-94

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Главстрой»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Главстрой» (Общество) (ОГРН 1217700167299) и его дочерних обществ (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Общества (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать словор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора,
ОРНЗ 22006016201, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 08.04.2022 № 25-01/2022-Ю



Котеров Алексей Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

29 июня 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (в тысячах рублей)

	Прим.	2021	2020
		пересмотренные данные*	
Выручка	7	7 319 332	13 056 383
Себестоимость продаж	8	(4 951 270)	(7 841 677)
Валовая прибыль		2 368 062	5 214 706
Коммерческие расходы	10	(763 178)	(738 768)
Общехозяйственные и административные расходы	9	(1 092 476)	(1 041 798)
Прочие операционные доходы/ (расходы), нетто	11	116 953	636 080
Операционная прибыль		629 361	4 070 220
Финансовые доходы	12	176 825	273 580
Финансовые расходы	12	(1 703 369)	(1 947 469)
Доля в убытке ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	18	(362)	(35 601)
(Убыток) /прибыль до налогообложения		(897 545)	2 360 730
Налог на прибыль	13	240 546	(422 866)
(Убыток)/прибыль от продолжающейся деятельности		(656 999)	1 937 864
Убыток от прекращенной деятельности после налогообложения	5	(34 418)	(274)
Итого (убыток) / прибыль за год		(691 417)	1 937 590
(Убыток) / прибыль, приходящийся на:			
Собственников материнской компании		(586 916)	1 916 868
Неконтролирующие доли участия	28	(104 501)	20 722
Итого совокупный (расход)/ доход		(691 417)	1 937 590
Итого совокупный (расход)/ доход, приходящийся на:			
Собственников материнской компании		(586 916)	1 916 868
Неконтролирующие доли участия		(104 501)	20 722
Итого совокупный (расход)/ доход		(691 417)	1 937 590

*Группа изменила представление некоторых статей финансовой отчётности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

Васильев А.А.

Генеральный директор
29 июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
 Консолидированный отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)

Прим. 31 декабря 2021 31 декабря 2020
предусмотренные
данные*

АКТИВЫ

Внеборотные активы

Основные средства	14	233 494	118 962
Инвестиционная собственность	15	13 972 295	9 945 867
Активы в форме права пользования	17	308 901	189 061
Нематериальные активы	16	51 028	11 425
Инвестиции в ассоциированные компании	18	-	362
Займы выданные	22	38 628	4 027 496
Итого внеоборотные активы		14 604 346	14 293 173

Оборотные активы

Запасы	19	18 975 447	16 185 697
Займы выданные	22	1 228 648	842 076
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	20	5 153 511	3 070 923
Налог на прибыль к возмещению	20	11 056	15 212
Денежные средства и их эквиваленты	21	476 094	1 183 861
Прочие налоговые активы		96 461	40 411
Итого оборотные активы		25 941 217	21 338 180
Активы, предназначенные для продажи	6	31 484	-
Итого активы		40 577 047	35 631 353

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал	23	817 452	817 450
Нераспределенная прибыль		13 800 163	13 837 049
Капитал, причитающийся собственникам Компании		14 617 615	14 654 499
Неконтролирующие доли участия	28	646 160	2 079 024
Итого собственный капитал		15 263 775	16 733 523

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы полученные	24	11 536 958	7 012 725
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	25	1 815 266	1 027 870
Отложенные налоговые обязательства	13	3 010 411	4 256 850
Итого долгосрочные обязательства		16 362 635	12 297 445

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Консолидированный отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)

Краткосрочные обязательства

Кредиты и займы полученные	24	2 454 422	63 386
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	25	1 553 134	3 678 064
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	25	3 725 846	1 843 102
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	25	72 562	6 337
Оценочные обязательства	25	1 144 673	1 009 496
Итого краткосрочные обязательства		8 950 637	6 600 385
Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи	5	-	-
Итого обязательства		25 313 272	18 897 830
Итого собственный капитал и обязательства		40 577 047	35 631 353

*Группа изменила представление некоторых статей финансовой отчётности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

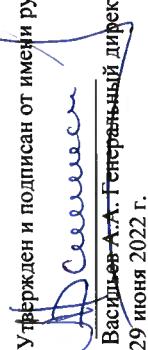
Васильев А.А.

Генеральный директор
29 июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале (в тысячах рублей)

Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого собственный капитал
	817 450	9 529 959	10 347 409	1 312 871	11 660 280
Остаток на 1 января 2020					
Прибыль за год	-	2 319 918	2 319 918	20 722	2 340 640
Отражение резервов в связи с изменением учетной политики*	-	(403 050)	(403 050)		(403 050)
Итого общий совокупный доход пересмотренные данные*	-	1 916 868	1 916 868	20 722	1 937 590
Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля	28	-	(243 491)	279 858	36 367
Выбытие долей участия в дочерних компаниях	5	-	-	(2 170)	(2 170)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	6	-	2 221 175	448 894	2 670 069
Корректировка стоимости выбывающих активов и обязательств		-	317 268		320 473
Прочие операции с собственниками		-	95 270	15 644	110 914
Остаток на 31 декабря 2020	817 450	13 837 049	14 654 499	2 079 024	16 733 523
пересмотренные данные*					
Убыток за год	-	(586 916)	(586 916)	(104 501)	(691 417)
Итого прочий совокупный (расход)	-	(586 916)	(586 916)	(104 501)	(691 417)
Реорганизация	23	2	-	2	(2)
Выбытие долей участия в дочерних компаниях	5	-	(572 826)	(572 826)	(1 441 342)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	6	-	(31 216)	(31 216)	10 363
Корректировка стоимости приобретенных долей участия в дочерних компаниях с учетом СПОД	33	-	1 136 369	1 136 369	266 729
Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля в результате выкупа части доли	28	-	288 372	288 372	(300 927)
Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля в результате дополнительной эмиссии	28	-	(124 253)	(124 253)	136 816
Прочие операции с акционерами		-	(146 416)	(146 416)	-
Остаток на 31 декабря 2021	817 452	13 800 163	14 617 615	646 160	15 263 775

*Группа изменила представление некоторых статей финансовой отчетности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

Васильев А.А. Генеральный директор
29 июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)

	2021	2020 пересмотренные данные*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
(Убыток) /прибыль за год до налогообложения от продолжающейся деятельности	(897 545)	2 360 730
Убыток за год до налогообложения от прекращенной деятельности	(30 115)	(268)
Итого (убыток)/ прибыль за год до налогообложения	(927 660)	2 360 462
Корректировки прибыли:		
Амортизация внеоборотных активов	133 370	87 927
Убыток/ (прибыль) от выбытия основных средств	8 320	(14 255)
Убыток от выбытия инвестиционной собственности	60 544	-
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(17 565)	(2 308)
Восстановление расходов прошлых лет	(61 966)	(211 864)
(Доходы)/ расходы от выбытия МПЗ	(54 949)	2 021
Начисление прочих резервов	281 314	26 982
Начисление/ (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и резерва под обесценение по авансам выданным	4 055	(6 011)
Восстановление ранее списанных займов полученных	-	20 647
(Восстановление)/ начисление резерва по запасам	(14 257)	871
Доля в убытке ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	362	35 601
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(31 997)
(Доходы)/ расходы от дисконтирования	(41 815)	75 666
Доходы от уступки прав требования	-	(15 028)
Убыток от прекращенной деятельности	30 115	268
Списание НДС	3 573	2 777
Прибыль от выгодного приобретения дочерних компаний	(487 987)	(33 660)
Прибыль от продажи дочерней компании	(7 553)	(347 165)
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(2 983)	(10 559)
Восстановление списанной дебиторской задолженности	(250)	(3 033)
Значительный компонент финансирования, признанный в выручке от продажи недвижимости	(568 350)	(779 612)
Значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости	700 828	1 501 060
Проценты к уплате	931 217	369 702
Проценты к получению	(135 010)	(273 580)
Расходы по курсовым разницам, нетто	13 849	186
Восстановление ранее списанных займов выданных	(5 736)	-
Восстановление обесценения основных средств	(17 302)	(938)
Денежные потоки, (использованные в)/ полученные от операционной деятельности до изменений оборотного капитала	(175 836)	2 754 160
Изменения в оборотном капитале		
Увеличение запасов	(3 970 622)	(555 643)
(Увеличение)/ уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	(947 015)	852 690

10

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-94, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)

	2021	2020 пересмотренные данные*
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(793 802)	648 779
Потоки денежных средств, (использованных в)/ полученных от операционной деятельности до уплаты налогов и процентов	(5 887 275)	3 699 986
Налог на прибыль уплаченный	(1 104 287)	(62 437)
Проценты уплаченные	(217 209)	(518 207)
Потоки денежных средств, (использованных в)/ полученных от операционной деятельности	(7 208 771)	3 119 342
 ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Приобретение долей участия в компаниях	(2 049 798)	(1 232 845)
Приобретение инвестиционной собственности	(841 602)	(666 501)
Продажа основных средств и инвестиционной собственности	75 493	938
Возврат займов выданных	3 762 857	98 297
Приобретение основных средств	(92 877)	(91 885)
Приобретение прочих внеоборотных активов	(57 994)	(4 332)
Займы выданные	(117 205)	(4 930 601)
Продажа долей участия в компаниях	29 893	563 970
Проценты полученные	51 606	120 338
Потоки денежных средств, использованных в/ (направленных на) инвестиционной деятельности	760 372	(6 142 621)
 ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Платежи по договорам аренды недвижимого имущества	(79 586)	(68 692)
Поступления от изменения долей владения в дочерней организации, которые не приводят к потере контроля	51 933	-
Платежи за изменение долей владения в дочерней организации, которые не приводят к потере контроля	(12 554)	(251)
Получение кредитов и займов	10 268 867	7 932 434
Погашение кредитов и займов	(4 488 028)	(4 572 677)
Потоки денежных средств, полученных от финансовой деятельности	5 740 632	3 290 814
 (Уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	(707 767)	267 535
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	1 183 861	916 326
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (см. примечание 21)	476 094	1 183 861

* Группа ретроспективно пересмотрела подход к расчету оценочных обязательств в прошлом отчетном периоде (см. примечание 2f). В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 351 138 тыс. рублей (в 2020 году поступлений не было).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

Васильев А.А.

Генеральный директор
29 июня 2022 г.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

a. Организационная структура и виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой» было создано в результате реорганизации Акционерного общества «Главстрой» на основании решения единственного акционера, принятого 24 декабря 2020 года. Изменения в единый государственный реестр юридических лиц о прекращении деятельности АО «Главстрой» путем реорганизации в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью было внесено 8 апреля 2021 года. Акционерное общество «Главстрой» было учреждено 31 октября 1995 года.

Юридический адрес: 119019, Москва, Пречистенская набережная 45/1, стр. 1, этаж 3, помещение I, комната 32.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой» (далее «Компания») и его дочерние общества (далее совместно «Группа») осуществляют свою деятельность в Российской Федерации. Детальное описание и структура Группы приводятся в примечании 30.

Основными видами деятельности Группы являются: оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости, а также деятельность по сдаче производственных помещений в аренду под производство, склады и офисы.

По состоянию на 31 декабря 2021 года непосредственным акционером Компании является ООО «Корпорация «Главмосстрой» (размер доли 817450000/817451500, что примерно 99,99%), а также АО «Либра Холдингс» (размер доли 1500/817451500, что примерно 0,0000018%). Конечным бенефициарным владельцем (конечная контролирующая сторона) Компании является Прокопчук Сергей Игоревич. По состоянию на 31 декабря 2020 года непосредственным акционером Компании является ООО «Корпорация «Главмосстрой» (100%), конечным бенефициарным владельцем Компании является Прокопчук Сергей Игоревич.

b. Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на деятельность Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная 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 препятствиями создает дополнительные трудности для компаний, 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. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Дальнейшее развитие российской экономики во многом зависит от результативности предпринимаемых правительством страны мер в сфере стимулирования экономики, развития промышленности и поддержания темпов инвестиций, продолжения ранее взятого курса на импортозамещение, снижение зависимости от цен на энергоресурсы, адекватности мер в сфере денежно-кредитной политики, в том числе направленных на сдерживание инфляции.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

В 2021 году продолжающаяся политическая напряженность усилилась в результате развития ситуации с Украиной, что негативно повлияло на сырьевые и финансовые рынки и усилило волатильность, в особенности валютных курсов. С декабря 2021 года ситуация продолжала ухудшаться и остается крайне нестабильной. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Ожидается введение дополнительных санкций и ограничений деловой активности организаций, осуществляющих свою деятельность в РФ, а также последствия для экономики в целом, полный спектр и возможные последствия которых не представляется возможным оценить.

Руководство Группы следит за состоянием развития текущей ситуации и принимает меры, при необходимости, для минимизации любых негативных последствий насколько это возможно. Дальнейшее негативное развитие событий в политических, макроэкономических условиях и / или условиях внешней торговли может и дальше негативно влиять на финансовое состояние и результаты деятельности Группы таким образом, что пока не может быть определен.

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В качестве мер по сдерживанию распространения вируса COVID-19 во многих странах, включая Российскую Федерацию, был введен режим самоизоляции, что привело к нарушению деловой активности, последующему резкому снижению цен на нефть, фондовых индексов, курса российского рубля и повышенной общезэкономической неопределенности. Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции не оказalo существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. В течение 2020 года объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне. В течение 2021 года Группа применяла политику сдерживания продаж в связи с ростом цен на недвижимость.

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Группы руководством реализован ряд мероприятий, в том числе: - на период самоизоляции значительная часть сотрудников административных функций, а также сотрудники отделов продаж и закупок, были переведены в режим удаленной работы; - сотрудники, непосредственно занятые в строительстве, прошли обучение по соблюдению строгих мер предосторожности в процессе работы, включая социальное дистанцирование. В конце 2021 года была отменена большая часть антивирусных мер, многие мероприятия стали носить рекомендательный характер. Результаты анализа влияния COVID-19 на финансовое состояние Группы, уровень ликвидности и доступа к долговому финансированию, включая соблюдение ковенантов, предусмотренных действующими кредитными соглашениями, на отчетную дату показывает отсутствие существенного влияния указанных выше факторов на финансовую устойчивость Группы.

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.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

a. Принцип соответствия

Консолидированная финансовая отчетность формируется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и соответствующими Интерпретациями, утвержденными Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

b. Основа подготовки финансовой отчетности

Консолидированная финансовая отчетность формируется на основе исторических данных, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

c. Функциональная валюта и валюта представления.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в рублях; рубль также является функциональной валютой Группы. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

d. Принцип непрерывности деятельности.

Консолидированная финансовая отчетность формируется исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в ходе обычной деятельности.

e. 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.

Информация о наиболее важных суждениях, допущениях и расчетных оценках, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена ниже.

Расчет выручки от продажи объектов недвижимости. Группа признает выручку от продажи объектов недвижимости в течение периода с даты продажи объекта недвижимости (регистрации договора долевого участия в Едином государственном реестре недвижимости) до момента его ввода в эксплуатацию на основе степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности объекта недвижимости определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. Изменение в оценке степени готовности объекта недвижимости может повлечь за собой внесение существенных корректировок в размер выручки и себестоимости продаж объектов недвижимости в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае, если Группа оценивает вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов как низкую. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование и стратегии по налоговому планированию. В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Срок полезного использования основных средств. Группа оценивает срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить

экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной политике.

Определение справедливой стоимости инвестиционной собственности. Группа использовала справедливую стоимость инвестиционной собственности в качестве условной первоначальной стоимости. Справедливая стоимость была определена с помощью привлеченного независимого оценщика. На каждую отчетную дату Группа тестирует инвестиционную собственность в части объектов прав аренды земельных участков на предмет обесценения. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности в части объектов прав аренды земельных участков рассчитывается методом дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках в случаях получения разрешительной документации.

- Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства.
- Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства. При расчете ожидаемых потоков денежных средств используются допущения Группы о ценах и темпах продаж объектов недвижимости и прочие допущения, существенно влияющие на величину справедливой стоимости.

Оценка активов (без учета гудвила). Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить, имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относят к соответствующим единицам, генерирующими денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

Финансовые обязательства. Кредиты и займы полученные Группой изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты, подлежащие выплате в период до погашения обязательств.

Резерв под обесценение запасов. Группа создает резервы под обесценение по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам, таким как сырье и материалы. Кроме того, запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Оценка чистой цены продажи производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношение дебиторской задолженности и резерв под обесценение займов выданных. Группа создает резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и резервы под обесценение займов выданных и авансов выданных для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью контрагентов оплачивать задолженность. При создании резервов руководство Группы учитывает текущие общие экономические условия, кредитоспособность

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

клиентов, исторические данные о наблюдаемых уровнях дефолта. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с контрагентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резервы.

Аренда – Группа в качестве арендатора и арендодателя.

Группа заключила договоры сдачи инвестиционной собственности в аренду. На основании оценки условий соглашений Группа определила, что она сохраняет все риски и выгоды от владения сдаваемым имуществом.

Группа арендует офисные помещения. Все договоры аренды представляют собой договоры аренды сроком на 11 месяцев. Для определения срока аренды по договорам, предусматривающим возможность продления или досрочного прекращения, Группа применяет суждение, принимая во внимание свои стратегические планы.

Наличие у Группы контроля над объектом инвестиций.

В 2020 году Группа снизила долю владения в АО «КК ЖБИ №9» с 45,03% до 32,02%, сохранив при этом контроль над деятельностью компании. Руководство Компании применило существенное суждение о том, что несмотря на то, что доля Группы в уставном капитале АО «КК ЖБИ №9» составляет меньше 50%, она контролирует АО «КК ЖБИ №9», так как за счет владения крупнейшим пакетом акций и голосов компаний-акционеров, являющихся связанными по отношению к Группе, обладает полномочиями в отношении АО «КК ЖБИ №9» и возможностью их использовать, а также имеет право на получение доходов от участия в АО «КК ЖБИ №9», что закреплено в Уставе общества.

В марте 2021 года Группа продала долю участия в дочерней компании АО «КК ЖБИ №9» связанным сторонам, находящимся под общем контролем на дату сделки, за 106 146 тыс. руб. Убыток от выбытия дочерней компании АО «КК ЖБИ №9» в размере 572 826 тыс. руб. отражен через нераспределенную прибыль.

f. Изменения в представлении консолидированной финансовой отчёты.

i. Влияние изменений в учётной политике.

С 1 января 2021 года Группа пересмотрела подход к признанию резерва по не принятому объему работ у подрядчиков с целью формирования более достоверного распределения по отчетным периодам и обеспечения сопоставимости доходов и расходов Группы с 2020 года, учитывая степень готовности объектов недвижимости на отчетную дату. Следующая таблица отражает влияние применения нового подхода на консолидированный отчет о финансовом положении:

	Как первоначально представлено на 31 декабря 2020	Корректировки	1 января 2021
Активы			
Инвестиционная собственность			
	9 939 197	6 670	9 945 867
Запасы	15 825 846	359 851	16 185 697
Дебиторская задолженность, краткосрочная	3 834 605	(763 682)	3 070 923
Собственный капитал			
Нераспределенная прибыль	14 240 099	(403 050)	13 837 049
Обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	4 357 612	(100 762)	4 256 850

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

	Как первоначально представлено на 31 декабря 2020	Корректировки	1 января 2021
Резервы	902 845	106 651	1 009 496

Следующая таблица отражает влияние применения нового подхода на консолидированный отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	Как первоначально представлено за 2020 год	Корректировки	1 января 2021
Себестоимость	(7 337 865)	(503 812)	(7 841 677)
Налог на прибыль	(523 628)	100 762	(422 866)
Прибыль/(убыток) за период от продолжающейся деятельности	2 340 914	(403 050)	1 937 864

Следующая таблица отражает влияние на консолидированный отчёт о движении денежных средств применения нового подхода и исправления ошибки прошлого периода, обусловленной отсутствием перераспределения денежных потоков между операционной и инвестиционной деятельностью применительно к возникающим у Группы активам в ходе реализации девелоперских проектов:

	Как первоначально представлено за 2020 год	Корректировки	1 января 2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за период до налогообложения от продолжающейся деятельности	2 864 542	(503 812)	2 360 730
Восстановление обесценения основных средств	-	(938)	(938)
Денежные потоки, полученные от операционной деятельности до изменений оборотного капитала			
Увеличение запасов	(719 222)	163 579	(555 643)
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	89 076	763 614	852 690
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	542 059	106 720	648 779

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

	Как первоначально представлено за 2020 год	Корректировки	1 января 2021
Потоки денежных средств, полученных от операционной деятельности до уплаты налогов и процентов	3 170 823	529 163	3 699 986
<hr/>			
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение инвестиционной собственности	(136 400)	(530 101)	(666 501)
Продажа основных средств и инвестиционной собственности	-	938	938
Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность	(5 613 458)	(529 163)	(6 142 621)

ii. Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2021 г. с возможностью досрочного применения. Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, так как считает, что указанные стандарты не оказали существенного влияния на финансовое положение или деятельность Группы:

- Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправка к МСФО (IAS) 37: данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа ещё не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение и финансовые показатели.

- Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникшим вследствие одной Сделки (Поправка к МСФО (IAS) 12): поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде и обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода. Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет раздельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. Группа ещё не определила результат потенциального влияния данных изменений на финансовое положение. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

iii. Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснениям, выпущенных Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно. В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на финансовую отчетность. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;

- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты);

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16);

- Ежегодные усовершенствования МСФО, цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41, вступают в силу 1 января 2022 года;

Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства», вступают в силу 1 января 2022 года;

- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS 3), вступают в силу 1 января 2022 года;

- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО), вступают в силу 1 января 2023 года;

- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;

- Выручка до предполагаемого использования, Обременительные договоры - стоимость выполнения договора, Ссылка на Концептуальные основы - поправки узкой области действия к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО 3, вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты);

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).

В настоящее время Группа оценивает применимость новых стандартов или изменений в международных стандартах финансовой отчетности, их влияние на консолидированную финансовую отчетность и сроки их применения Группой.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

3. 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 всех компаний Группы.

a. Принципы консолидации

i. Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в собственном капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

Если доля участия была приобретена у связанных сторон, находящихся под общим контролем на дату сделки, то прибыль или убыток от приобретения доли отражается через нераспределенную прибыль.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как собственный капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе собственного капитала. В противном случае условное возмещение переоценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

Приобретение контрольных пакетов акций, долей участия дочерних компаний, управление которыми планируется осуществлять Группой с целью получения инвестиционного дохода, отражается как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами данных компаний на основании их справедливой стоимости.

ii. Сделки по приобретению активов

Приобретение контрольных пакетов акций, долей участия дочерних компаний, управление которыми планируется осуществлять Группой с целью получения инвестиционного дохода, отражается как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами данных компаний на основании их справедливой стоимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

iii. Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

iv. Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, 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 данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода в соответствии с условиями наличия контроля инвестор контролирует объект инвестиций в том и только в том случае, если одновременно инвестор:

- (а) обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- (б) подвержен риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов; и
- (с) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину доходов инвестора.

Наличие контроля признается, в частности, когда эффективная доля владения Группа в объекте инвестиций составляет 50% и более, а также когда эффективная доля владения Группы менее 50%, но при этом контроль осуществляется на основании других факторов, а именно через большинство голосов в совете директоров, либо приравненном к нему руководящем органе компаний.

Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

v. Потеря контроля

При потере контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если доля участия была продана связанным сторонам, находящимся под общим контролем на дату сделки, то прибыль или убыток от выбытия доли отражается через нераспределенную прибыль.

Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

vi. Участие в объектах инвестиций, учитываемых по методу долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, представлено инвестициями в ассоциированные компании.

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. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то считается, что Группа имеет значительное влияние.

Доли в ассоциированных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по первоначальной стоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

vii. Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

viii. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше. Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

Активы, предназначенные для продажи, и активы выбывающей группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты и если существует высокая степень вероятности продажи. Такие активы отражаются по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Долгосрочные активы выбывающей группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Обязательства, непосредственно связанные с выбывающей группой и передаваемые при выбытии, подлежат перереклассификации и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении отдельной строкой.

b. Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости активов и обязательств.

Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (некорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т.е. такие как цены), либо косвенно (т.е. определенные на основе цены)
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность Группы представлена правами аренды на земельные участки с неопределенным будущим использованием, а также зданиями и сооружениями, сдаваемыми в аренду.

Оценка инвестиционной собственности осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

- Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства.
- Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства. При расчете ожидаемых потоков денежных средств используются допущения Группы о ценах и темпах продаж объектов недвижимости и прочие допущения, существенно влияющие на величину справедливой стоимости.

Справедливая стоимость прав аренды на земельные участки была определена с помощью метода дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости.

Справедливая стоимость зданий и сооружений, сдаваемых в аренду, рассчитывалась методом дисконтированных ожидаемых денежных потоков от использования данных основных средств.

Оба метода оценки справедливой стоимости относятся к 3 уровню в иерархии оценки справедливой стоимости.

Инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые методом долевого участия, и долевые финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Стоимость инвестиций в ассоциированные компании, учитываемых по методу долевого участия, и долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определялась методом скорректированных чистых активов. Данный метод оценки справедливой стоимости относится к 3 уровню в иерархии оценки справедливой стоимости.

c. Финансовые инструменты

i. Классификация и оценка финансовых активов и обязательств

МСФО (IFRS) 9 устанавливает три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- они удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- их договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы Группы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости на отчетную дату, кроме долевых финансовых инструментов.

Группа классифицирует финансовые активы, представляющие собой долевые инструменты, как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой признаются в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства. Все финансовые обязательства классифицированы как отражаемые по амортизированной стоимости.

ii. Первоначальное признание финансовых активов и обязательств

При первоначальном признании Группа оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости.

iii. Последующая оценка финансовых активов и обязательств

К последующей оценке финансовых активов и обязательств Группа применяет следующие методы учета:

Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются впоследствии по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Амортизированная стоимость - это стоимость, по которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, увеличенного на величину начисленных процентов, а для финансовых активов также – за вычетом суммы убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию дисконта от суммы погашения с использованием эффективной ставки процента. Дисконт и амортизация дисконта не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента до

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка определяется как рыночная ставка по аналогичному финансовому инструменту с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения.

Процентный доход по финансовым активам и процентный расход по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, включаются в состав финансовых доходов и расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются впоследствии по справедливой стоимости.

iv. Обесценение финансовых активов.

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают дебиторскую задолженность, займы выданные, а также денежные средства и их эквиваленты.

На каждую отчётную дату Группа оценивает активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчётные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Ожидаемые кредитные убытки (OKU) представляют собой расчётную оценку, взвешенную с учётом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополученных денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

OKU за весь срок – это OKU, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные OKU представляют собой ту часть OKU, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчётной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для юридических и физических лиц. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости.

В части расчетов с юридическими лицами оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении дебиторской задолженности от основных дебиторов проводится на индивидуальной основе. К основным дебиторам Группа относит контрагентов, дебиторская задолженность каждого из которых на отчетную дату составляет не менее десяти миллионов рублей по всем договорам. При этом общая сумма дебиторской задолженности по основным контрагентам должна составлять не менее семидесяти процентов от общей суммы портфеля дебиторской задолженности. Вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) по таким контрагентам определяется путем применения профессионального суждения, используя имеющуюся финансовую информацию, исторические данные о сроках оплаты и другие доступные данные.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

- заёмщик находится в процедуре внешнего наблюдения или банкротства.

Признаками снижения вероятности погашения обязательств контрагентом среди прочего могут являться:

- значительные финансовые затруднения контрагента;
- нарушения условий договора;
- переговоры о реструктуризации долга на условиях, которые Группа в иных обстоятельствах не рассматривала бы;
- появление вероятности банкротства контрагента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении прочей дебиторской задолженности проводится с помощью матрицы оценочных резервов. Величина ожидаемых кредитных убытков, используемая в матрице оценочных резервов, была сформирована на основе исторических данных о наблюдаемых уровнях дефолта за два года, предшествующих отчетному, данные актуализируются на каждую отчетную дату.

Количество дней без движения	Уровень ОКУ 2021	Уровень ОКУ 2020
до 90 дней	4%	2%
от 90 до 180 дней	4 %	2%
от 180 до 365 дней	21%	6%
от 365 дней	34%	34%

Оценка ожидаемых кредитных убытков по займам выданным проводится на индивидуальной основе исходя из имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, на основании которых определяется вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD). Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки с учетом фактора дисконтирования.

Методология, используемая для определения величины резерва по займам выданным, основывается на оценке значительного увеличения кредитного риска финансового актива с момента его первоначального признания. Если кредитный риск значительно не увеличился, ожидаемые кредитные убытки признаются в размере 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и проценты начисляются с валовой стоимости финансового актива. Если кредитный риск значительно увеличился с момента первоначального признания, ожидаемые кредитные убытки признаются в размере ожидаемых кредитных убытков за весь срок и проценты начисляются с валовой стоимости финансового актива. Для тех финансовых активов, которые определены как кредитно-обесцененные, ожидаемые кредитные убытки признаются за весь срок, а проценты начисляются с чистой стоимости финансового актива.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен, при этом нет объективных причин нарушения условий договора и контрагент не ведет переговоры по реструктуризации задолженности.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Изменения справедливой стоимости долевых инструментов признаются в составе прибыли или убытка за период в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

v. **Прекращение признания – финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу либо, когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Прибыль или убыток, возникающий при прекращении признания финансового актива, признается в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

vi. Прекращение признания – финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признаются в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

vii. Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозчитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

d. Основные средства

i. Признание и оценка

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

В первоначальную стоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В первоначальную стоимость 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.

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

ii. Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению Группой дополнительных экономических выгод в будущем, и стоимость данного объекта основных средств может быть достоверно оценена.

Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств относятся на расходы текущего периода.

iii. Амортизация

Амортизация признается в составе прибыли или убытка на основе применения линейного метода амортизации на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждого компонента основных средств.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в периодах, закончившихся 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года были следующими:

- Здания и сооружения 5 – 45 лет;
- Установка и оборудование 2 – 15 лет;
- Транспорт 3 – 12 лет;
- Прочее 3 – 5 лет.

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

iv. Изменение характера использования объекта

При изменении характера использования объектов основных средств может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной собственности производится в момент начала сдачи объекта в аренду.

e. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена правами аренды на земельные участки, с неопределенным будущим использованием, земельными участками, находящимися в собственности компаний Группы и находящимися на них зданиями и сооружениями, сдаваемыми в аренду и объектами незавершенного строительства, которые Группа планирует сдавать в аренду после ввода в эксплуатацию.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом на протяжении ожидаемого срока полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка за период.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной собственности в периодах, закончившихся 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года были следующими:

- Здания и сооружения 5 – 45 лет.

Группа применила необязательное освобождение в отношении принятия справедливой стоимости в качестве условной первоначальной стоимости инвестиционной собственности на дату перехода Группы на МСФО.

Когда использование имущества меняется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершённого строительства в момент подачи документов на получение разрешения на строительство первой очереди строительства объекта недвижимости. Перевод объектов в состав основных средств из категории инвестиционной собственности производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

f. Аренда

i. Идентификация аренды

Группа учитывает договор, или часть договора, как аренду, когда она получает право использования актива в течение периода в обмен на возмещение. Договор соответствует определению аренды, если выполняются следующие условия:

- (a) имеется идентифицированный актив;
- (b) Группа получает практически все экономические выгоды от использования актива; и
- (c) Группа имеет право управлять использованием актива.

Группа оценивает, получает ли поставщик существенное право на замену актива. Если поставщик обладает таким правом, договор не идентифицируется как аренда.

При определении, получает ли Группа практически все экономические выгоды от использования актива, Группа рассматривает только экономические выгоды, которые возникают от использования актива, и не принимает во внимание случайные выгоды от юридического правообладания или другие потенциальные выгоды.

При определении, обладает ли Группа правом управлять использованием актива, Группа оценивает, управляет ли она тем, как используется актив и для каких целей используется актив в течение периода использования. Если нет необходимости принимать значительные решения, потому что они предопределены в связи с характером актива, Группа оценивает, была ли она вовлечена в проектирование актива таким образом, который предопределяет, как и для каких целей будет использоваться актив в течение периода использования. Если договор или его часть не соответствуют этим критериям, Группа применяет другие уместные МСФО, а не МСФО (IFRS) 16.

ii. Признание и оценка

Все договоры аренды учитываются путем признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде, за исключением:

- аренды активов с низкой стоимостью; и
- аренды, продолжительностью 12 месяцев и менее, по которым у Группы отсутствует достаточная уверенность в последующем продлении сроков действия

Аренда признается как активы в форме права пользования и соответствующие обязательства по аренде с момента, когда арендованный актив становится доступен к использованию Группой («дата начала использования»).

Договоры аренды Группы по состоянию на отчетную дату представляют собой договора аренды недвижимого имущества, сроки действия которых составляют 11 месяцев. По договорам аренды, по которым Группа имеет достаточную уверенность в последующем продлении сроков действия, активы в форме права пользования и соответствующие обязательства по аренде признаются по текущей стоимости арендных платежей в течение всего ожидаемого срока действия договора аренды. Обязательство по аренде дисконтируется по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату признания обязательства по аренде. Обязательство по аренде представляется в отчете о финансовом положении в составе «Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные» (см. примечание 25). Переменные арендные платежи включаются в оценку обязательства по аренде, только если они зависят от индекса или ставки. В таких случаях первоначальная стоимость обязательства по аренде предполагает, что переменный элемент останется неизменным на протяжении всего срока аренды. Другие переменные арендные платежи признаются в расходах периода, к которому относятся.

На дату первоначального признания, приведенная стоимость обязательства по аренде включает:

- суммы, ожидаемые к уплате по любой гарантии остаточной стоимости;
- цену исполнения любого опциона на покупку, предоставленного в пользу Группы, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона;
- любые штрафы, подлежащие уплате за прекращение договора аренды, если срок аренды оценивался исходя из предпосылки, что опцион на прекращение будет исполнен.

Актив в форме права пользования первоначально оценивается в сумме обязательства по аренде, уменьшенной на любые полученные стимулирующие платежи, и увеличенной на:

- арендные платежи, осуществленные на дату начала аренды или ранее;
- понесенные первоначальные прямые затраты; и
- величину признанного резерва, если у Группы есть договорное обязательство по демонтажу, перемещению или восстановлению арендованного актива.

После первоначального признания обязательство по аренде увеличивается в связи с начислением процентов по постоянной ставке на непогашенный остаток задолженности и уменьшается на произведенные арендные платежи. Процентный расход по обязательству признается в составе финансовых расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом в течение оставшегося срока аренды или в течение оставшегося экономического срока жизни актива, если он оценен короче, чем срок аренды.

Группа классифицирует денежные выплаты по погашению обязательств по аренде в составе финансовой деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

iii. Пересмотр условий договора аренды

Когда Группа пересматривает свою оценку срока аренды (например, потому что она переоценивает вероятность реализации опциона на продление или прекращение), она корректирует приведенную стоимость обязательства по аренде для отражения платежей, подлежащих уплате в течение пересмотренного срока, которые дисконтируются по пересмотренной ставке на дату переоценки. Когда пересматривается переменный элемент будущих арендных платежей, зависящих от индекса или ставки, текущая стоимость обязательства по аренде также пересматривается, но дисконтируется по первоначальной ставке на дату начала аренды. В обоих случаях текущая стоимость актива в форме права пользования корректируется на эквивалентную сумму и впоследствии амортизируется на протяжении оставшегося (пересмотренного) срока аренды.

Когда Группа перезаключает с арендодателем условия аренды, учет зависит от характера модификации:

- если перезаключение условий привело к дополнительной аренде одного или больше активов с суммой возмещения, сопоставимой с ценой отдельного договора на увеличенный объем, модификация учитывается как отдельная аренда в соответствии с вышеизложенной политикой;
- во всех остальных случаях, когда перезаключение условий увеличивает объем аренды (является ли это продлением срока аренды или увеличением количества арендованных активов), обязательство по аренде пересчитывается, используя ставку дисконтирования на дату модификации, с корректировкой актива в форме права пользования на аналогичную сумму;
- если перезаключение условий приводит к уменьшению объема аренды, текущая величина обязательства по аренде и актива в форме права пользования уменьшаются в одинаковой пропорции для отражения частичного или полного прекращения аренды, с признанием разницы в прибыли или убытке. Далее обязательство по аренде корректируется повторно, чтобы его текущая стоимость отражала пересмотренные платежи в течение пересмотренного срока, дисконтированные по ставке на дату модификации. Актив в форме права пользования корректируется на аналогичную сумму.

g. Нематериальные активы

i. Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Гудвил тестируется на предмет обесценения ежегодно, убытки от обесценения гудвила не восстанавливаются.

ii. Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Нематериальные активы Группы представлены в основном правами на использование мобильного приложения, веб-сайтами и видеороликами о проектах строительства объектов недвижимости, реализуемых Группой. Последующие затраты, связанные с приобретенными нематериальными активами, относятся на расходы по мере их возникновения.

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация 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 особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в годовых периодах, закончившихся 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года были следующими:

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| • права на использование программного обеспечения | 5 лет (2 – 3 года на 31 декабря 2020 г.); |
| • видеоролики | 2 – 5 лет (2 - 3 года на 31 декабря 2020 г.); |
| • веб-сайты | 2 – 6 лет (3 -6 лет на 31 декабря 2020 г.). |

h. Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, когда Группа выступает в роли застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, машино-мест, кладовых, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершённое производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности Группы, за вычетом расчетных затрат на завершение работ и на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого объекта недвижимости, а также включают общепроектные затраты, которые распределяются пропорционально продаваемой площади.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно относящиеся к строительству определенного объекта, включая затраты по операционной аренде, если таковая имеется.

При строительстве объектов недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению строительства, например, школы, детские сады;

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;

Данные затраты включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Операционный цикл строительства проектов Группы составляет в среднем 2-3 года. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не планируется.

Себестоимость запасов, кроме незавершенного строительства объектов недвижимости, определяется на основе метода ФИФО («первое поступление – первый отпуск») и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения, приведение их в соответствующее состояние.

i.

Обесценение нефинансовых активов

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость. Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива за вычетом затрат на продажу или ценность его использования, в зависимости от того, какая из этих сумм выше. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период.

Нематериальные активы, которые имеют неопределённый срок полезного использования (например, гудвил) или еще не готовы к использованию, тестируются на предмет обесценения ежегодно. Активы, подлежащие амортизации, тестируются на предмет обесценения в тех случаях, когда имеют место какие-либо события или изменения обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что возмещение их балансовой стоимости может стать невозможным

На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от обесценения, призванного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, по нефинансовым активам, кроме гудвила, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

j.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Денежные средства на эскроу счетах не включаются в состав денежных средств и их эквивалентов Группы до момента получения юридических прав на них, которые возникают только после завершения строительства и получения разрешения на ввод соответствующего объекта.

В отчете о движении денежных средств раскрывается информация по процентным финансовым инструментам со сроком оборачиваемости более трех месяцев.

k. Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

Торговая и прочая дебиторская задолженность представляет собой суммы задолженности покупателей за проданные товары и оказанные услуги в ходе обычной деятельности. Если поступление денежных средств ожидается в течение года (или в течение обычного производственного цикла, который в Группе составляет в среднем 2-3 года), дебиторская задолженность классифицируется как текущие активы, в обратном случае – как долгосрочные активы.

Торговая и прочая дебиторская задолженность учитывается при первоначальном признании по справедливой стоимости, а в последующем учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки.

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.

l. Прочие налоговые активы

К прочим налоговым активам относится НДС к возмещению по текущей хозяйственной деятельности, с периодом возмещения менее года, а также суммы НДС, относящиеся к строительной деятельности, в части распределяемой пропорционально коммерческим площадям не реализованным кладовым, машино-местам после получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

НДС, относящиеся к строительной деятельности, в части распределяемой пропорционально жилым площадям, не подлежит возмещению согласно законодательству и учитывается в составе активов в зависимости от намерений Группы:

- в составе запасов при планировании реализации объектов,
- в составе инвестиционной собственности при планировании сдавать данные объекты в аренду.

m. Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей участников. Участники имеют право принимать участие в распределении прибыли и голосовать на собраниях участников Общества пропорционально их доле участия в уставном капитале.

Уставный капитал в 2021 году увеличен в результате проведенной реорганизации дочерней компании в форме присоединения.

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

Прибыли или убытки, возникающие в результате сделок с учредителями Группы, отражаются в капитале как увеличение или уменьшение нераспределенной прибыли.

n. Вознаграждения работникам

i. Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на не дисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работникам соответствующих услуг в рамках трудовых договоров.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конклюентное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

ii. Отчисления в пенсионный фонд РФ

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

o. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и первоначально учитывается по справедливой стоимости, включая расходы по осуществлению сделки, а затем по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента.

p. Заемные средства

Заемные средства первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке. В последующих периодах заемные средства учитываются по амортизированной стоимости. Разница между суммой полученных заемных средств (за вычетом затрат по сделке) и суммой к погашению отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение срока, на который выдан кредит или заем, с использованием метода эффективной ставки процента.

Затраты по сделке включают в себя дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению, выпуску или выбытию финансового актива или финансового обязательства. Дополнительные затраты - это те затраты, которые бы не возникли, если бы организация не приобрела финансовый инструмент, не выпустила его или не произвела его выбытие. Группа относит к дополнительным затратам по привлеченным займам средствам только комиссию банка за резервирование средств по соответствующему траншу, при этом другие комиссии банка не относит к дополнительным затратам.

Первоначальные платежи, связанные с затратами на проведение переговоров и организацию предоставления кредита, а также периодических платежей, компенсирующих затраты банка по резервированию соответствующих средств в сущности предоставляет собой корректировку процентных затрат. Признание такого платежа следует отложить и считать его корректировкой эффективной процентной ставки по соответствующему инструменту и впоследствии отражать как расход на протяжении расчетного срока действия данного инструмента.

В случае, если уплачена комиссия банку за резервирование средств в качестве одного из отлагательных условий предоставления транша по заключенному кредитному договору в отчетном периоде, а предоставление соответствующего транша планируется в следующем отчетном периоде, то данная комиссия за резервирование средств также относится к затратам на получение кредита и подлежит восстановлению в отчетном периоде из расходов, и учету при расчете эффективной ставки процента по кредитному договору после получения соответствующего транша в следующем отчетном периоде.

Эффективная ставка процента определяется на основе:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

- фактического графика поступлений и выплат за отчетный период,
- планов погашения выбранной суммы кредита согласно заключенному договору на отчетную дату. При этом не выбранная сумма кредита на отчетную дату к расчету эффективной ставки процента не принимается,
- действующих условий кредитного договора на отчетную дату и при этом изменения графика выплат после отчетной даты не учитывается в графике, так как Группа не считает данные события после отчетной даты корректирующими,
- условий заключенного договора: расчета процентов с учетом ставки, предусмотренной договором, капитализированных процентов (при наличии).

q. Резервы

Группа признает резервы в том случае, если в результате прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует высокая вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

i. Резерв по предстоящим отпускам

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы по неиспользованным отпускам на отчетную дату.

ii. Резерв по предстоящей премии по итогам года

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы по предстоящим выплатам премий (бонусов) сотрудникам компаний Группы по итогам работы за отчетный год.

iii. Резерв по судебным разбирательствам

Резерв признается в том случае, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникает необходимость погасить обязательство. Группа осуществляет начисление резервов по судебным разбирательствам в части задержки сроков сдачи объектов строительства по всем договорам долевого участия по которым имеется на отчетную дату право требования возмещения неустойки, с корректировкой на процент ожидаемых фактических обращений дольщиков, а также прогнозируемого снижения исковых требований судебными инстанциями на основании практики судопроизводства Группы.

iv. Резерв по непринятым у подрядчика работам по завершенному строительством объекту

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы под будущие ожидаемые затраты по объекту строительства, введенному в эксплуатацию, включая резервы по выполненным, но непринятым работам у подрядчиков на отчетную дату. При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку ожидаемых затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей полной суммой предполагаемых затрат и фактически понесенных затрат по проекту.

v. Резерв по непринятым у подрядчика работам по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию

По краткосрочным обязательствам Группа признает резерв по выполненным, но непринятым работам у подрядчиков на отчетную дату по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию на отчетную дату. Группа проводит оценку стоимости выполненных, но не принятых у подрядчика работ по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию, определяя их величину как разницу между согласованной на

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

отчетную дату стоимостью работ подрядчика с учетом степени готовности объекта строительства, и фактически принятыми работами (понесенными затратами) по объекту строительства на отчетную дату.

vi. Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода происходит высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе прочих операционных расходов.

vii. Прочие резервы

По долгосрочным обязательствам Группы величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства.

r. Выручка

i. Выручка от продажи объектов недвижимости

Группа выступает застройщиком при строительстве объектов недвижимости. Основную часть выручки Группы составляет выручка от реализации квартир в таких объектах.

Каждый договор с покупателем содержит наименование конкретного объекта недвижимости, реализация которого является предметом договора, после заключения договора данное помещение закрепляется за покупателем, и Группа не имеет право какого-либо альтернативного использования данного объекта. Согласно условиям договора и законодательству Российской Федерации он не может быть расторгнут в одностороннем порядке без существенного нарушения условий договора одной или обеими сторонами – неисполнения сторонами своих обязанностей по договору. На основании указанного выше Группа признает выручку от реализации объектов недвижимости в течение периода с даты заключения договора до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по методу результатов исходя из степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. В связи с неравномерностью стоимости различных этапов строительства Группа считает, что метод результатов лучше отражает динамику реализации проекта строительства, чем метод ресурсов.

Группа считается полностью исполнившей свои обязательства по договорам купли-продажи недвижимости в момент подписания акта приема-передачи объекта недвижимости с покупателем. Группа считает, что риск неисполнения обязательств перед покупателями становится минимальным в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Цена сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Договоры с покупателями содержат существенный компонент финансирования в том случае, если между датой получения возмещения от покупателя и вводом объекта в эксплуатацию проходит более 1 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Возмещение, полученное по договорам, содержащим существенный компонент финансирования, пересчитывается с использованием эффективной ставки процента.

Ставка, используемая для расчета значительного компонента финансирования, рассчитывается исходя из кредитного портфеля отдельного застройщика, входящего в Группу. В расчет принимаются кредитные договоры с датой, не превышающей 12 месяцев от начала старта продаж объектов недвижимости. Метод, используемый для расчета значительного компонента финансирования, основан на ежедневной капитализации процентов в тело авансов полученных по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии процентных расходов, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченными Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате по проектному финансированию, и рассчитывается:

- как экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен остатку денежных средств на счетах эскроу, или;
- как экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на счетах эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

ii. Выручка от сдачи в аренду

Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости признается в составе прибыли или убытка ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

iii. Прочая выручка

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

s. Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов, и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

Курс доллара США на даты: 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 74,2926 и 73,88 руб. за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 73,68 руб. и 72,32 руб. за 1 доллар США, соответственно.

Курс Евро на даты: 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 84,0695 и 90,68 руб. за 1 евро соответственно. Среднегодовой курс евро за год, заканчивающийся 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 87,19 руб. и 82,84 руб. за 1 евро, соответственно.

t. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят: процентный доход, процентный расход, расходы на обслуживание облигационного займа, банковские комиссии, дисконт и амортизация дисконта, значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости, курсовые разницы от изменения курса валют. Процентный доход и расход рассчитывается с применением метода эффективной ставки процента.

u. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и 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 собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

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 дивидендами.

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемых для целей их отражения в консолидированной 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, ассоциированные компании и совместную деятельность, 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 гудвилла.

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.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

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.

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 одной и той же компании, либо с разных компаний, но эти компании намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих компаний будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенные налоговые активы признаются 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. Подобные списания подлежат восстановлению в случае повышения вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

4. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

a. Общая информация

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена общая информация о подверженности Группы и методах управления каждым из перечисленных выше рисков. Более подробная количественная информация приводится в дальнейших примечаниях.

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Служба по внутреннему аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

b. Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными.

Группа размещает денежные средства и их эквиваленты только в тех банках, которые на дату осуществления вклада имеют минимальный риск дефолта.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Группой принята политика, согласно которой кредитоспособность каждого контрагента анализируется по отдельности, прежде чем ему будут предложены стандартные условия сотрудничества. Группа анализирует внешнюю информацию, такую как сведений о контрагенте в перечне неблагонадежных компаний, индексы осмотрительности, отсутствие сведений о том, что контрагент находится в процессе ликвидации или банкротстве и прочую информацию. Контрагенты, которые не соответствуют требованиям Группы в отношении кредитоспособности, могут осуществлять сделки с Группой только на условиях предоплаты.

c. 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.

d. Рыночный риск

Рыночный риск – это риск изменения рыночных цен, который возникает в результате использования Группой процентных, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок), курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

i. Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующей функциональной валютой Группы.

ii. Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменения их справедливую стоимость.

5. ВЫБЫВАЮЩАЯ ГРУППА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ПРОДАЖИ

АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9»

В марте 2021 года Группа продала долю участия 32,02% доли в дочерней компании АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» связанным сторонам, находящимся под общим контролем на дату сделки за 106 146 тыс. рублей. Убыток от выбытия в размере 572 826 тыс. руб. отражен через нераспределенную прибыль.

В отчетном периоде АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

По состоянию на дату потери контроля над дочерней компанией - 18 марта 2021 года - данная выбывающая группа включала следующие активы и обязательства:

Основные средства	384
Инвестиционная собственность	2 416 354
Запасы	10 686
Денежные средства и эквиваленты	2 825
Дебиторская задолженность	138 253
Займы выданные	139 864
Кредиты и займы	(12 763)
Кредиторская задолженность	(50 957)
Отложенные налоговые обязательства	(463 767)
Оценочные обязательства	(60 565)
	2 120 314

Сумма прибыли, признанной в составе совокупного дохода/(расхода), выбывающей группы за 2021 год выглядела следующим образом:

	За период, закончившийся 18 марта 2021
Выручка	43 115
Себестоимость	(20 023)
Валовая прибыль	23 092
Коммерческие расходы	(3 005)
Общехозяйственные и административные расходы	(2 895)
Прочие операционные доходы, нетто	(48 631)
Операционная прибыль	(31 439)
Финансовые доходы	1 324
Финансовые расходы	(30 115)
Прибыль до налогообложения	(4 303)
Расход по налогу на прибыль	(34 418)
Общий совокупный доход за отчётный год, приходящийся на	(11 021)
Собственников материнской компании	(23 397)
Неконтролирующие доли участия	

Потоки денежных средств по прекращенной деятельности

Потоки денежных средств, полученных от операционной деятельности	35 499
Потоки денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(33 468)
Потоки денежных средств, полученных от / (использованных в) финансовой деятельнос	-

Результат от выбытия дочерней компании, отражен напрямую в составе нераспределённой прибыли, представлен в таблице ниже:

	18 марта 2021
Чистые идентифицируемые активы на дату выбытия	(2 120 314)
Справедливая стоимость возмещения	106 146
Неконтролирующая доля участия на дату выбытия	1 441 342
Убыток от выбытия	(572 826)

По состоянию на 31 декабря 2021 года расчеты по сделкам не завершены, неполученное Группой возмещение отражено в составе торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон в сумме 80 981 тыс. рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

ООО «Главстрой-Адлер»

В 2019 году руководство Группы приняло решение продать компанию ООО «Главстрой-Адлер», основной деятельностью которой является производство бетонных конструкций. Компания была продана третьей стороне 1 марта 2020 года.

По состоянию на 1 марта 2020 года данная выбывающая группа включала следующие активы и обязательства:

Активы и обязательства компании ООО «Главстрой-Адлер»	1 марта 2020
Инвестиционная собственность	282 324
Запасы	20 139
Дебиторская задолженность	3 626
Денежные средства и их эквиваленты	3 096
Кредиты и займы	(94)
Кредиторская задолженность	(11 968)
Отложенные налоговые обязательства	(80 118)
	217 005

Сумма убытка, признанного в составе совокупного дохода/(расхода), выбывающей группы за 2020 год выглядела следующим образом:

	За период, закончившийся 1 марта 2020
Выручка	6 262
Себестоимость	(4 680)
Валовая прибыль	1 582
Коммерческие расходы	(283)
Общехозяйственные и административные расходы	(1 605)
Прочие операционные доходы, нетто	33
Операционный убыток	(273)
Финансовые доходы	5
Убыток до налогообложения	(268)
Расход по налогу на прибыль	(6)
Общий совокупный расход за отчетный год, приходящийся на	(274)
Собственников материнской компании	(271)
Неконтролирующие доли участия	(3)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Потоки денежных средств по прекращенной деятельности

Потоки денежных средств, полученных от операционной деятельности	2 615
Потоки денежных средств, полученных от / (использованных в) инвестиционной деятельности	-
Потоки денежных средств, полученных от / (использованных в) финансовой деятельности	-

Результат от выбытия дочерней компании, отраженный в составе прочих операционных доходов/ (расходов), нетто консолидированного отчёта о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, представлен в таблице ниже:

	1 марта 2020
Чистые идентифицируемые активы на дату выбытия	(217 005)
Полученное возмещение	562 000
Неконтролирующая доля участия на дату выбытия	2 170
Прибыль от выбытия	347 165

6. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ

ООО «Соймоновский 7 – спецзастройщик»

16 ноября 2021 года Группа приобрела контроль над компанией ООО «Соймоновский 7 – спецзастройщик» посредством покупки 100% доли компании у третьей стороны. В отчетном периоде ООО «Соймоновский 7 – спецзастройщик» осуществляло деятельность по сдаче площадей в аренду. Основными активами компании являются: здание и права аренды земельного участка, на котором расположено здание компании, сдаваемое в аренду.

В следующей таблице представлена обобщенная информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения.

Инвестиционная собственность	1 914 152
Основные средства	40
Дебиторская задолженность	1 090
Прочие налоговые активы	36
Денежные средства и их эквиваленты	13 287
Отложенные налоговые активы	4 564
Отложенные налоговые обязательства	(330 475)
Кредиты и займы полученные	(264 375)
Кредиторская задолженность	(11 550)
Оценочные обязательства	(878)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	1 325 891
Неконтролирующая доля участия	-
Справедливая стоимость возмещения	(1 104 000)
Прибыль от приобретения	221 891

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Прибыль от приобретения отражена напрямую в составе консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Общая величина вознаграждения	1 104 000
Выплаченное вознаграждение	442 551
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	661 449
Приобретенные денежные средства	(13 287)
Приобретение дочерней компании, нетто	429 264

По состоянию на 31 декабря 2021 расчеты по сделке Группой не завершены. Текущая величина обязательства составила 661 449 тыс. руб. и отражена в составе краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности.

АО «Совтрансавто-Москва»

26 ноября 2021 года Группа приобрела контроль над компанией АО «Совтрансавто-Москва» посредством покупки 100% доли компании у третьей стороны. В отчетном периоде АО «Совтрансавто-Москва» осуществляло деятельность по сдаче площадей в аренду, транспортные перевозки. Основными активами компании являются права аренды земельных участков, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

На момент приобретения контроля АО «Совтрансавто-Москва» владело непрофильными для Группы активами, в том числе грузовыми транспортными средствами, которые подлежат реализации в 2022 году предыдущему собственнику в соответствии с условиями договора в рамках завершения расчетов по сделке купли-продаже акций. В связи с этим Группа отражает такие активы в качестве активов, предназначенных для продажи.

В следующей таблице представлена обобщенная информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения.

Инвестиционная собственность	2 376 284
Основные средства	1 500
Нематериальные активы	28
Дебиторская задолженность	30 750
Денежные средства и их эквиваленты	4 335
Отложенные налоговые активы	1 717
Активы, предназначенные для продажи	31 484
Отложенные налоговые обязательства	(461 075)
Кредиторская задолженность	(67 320)
Оценочные обязательства	(4 114)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	1 913 589
Неконтролирующая доля участия	-
Справедливая стоимость возмещения	(1 647 493)
Прибыль от приобретения	266 096

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Прибыль от приобретения отражена напрямую в составе отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Общая величина вознаграждения	1 647 493
Выплаченное вознаграждение	299 732
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	1 347 761
Приобретенные денежные средства	(4 335)
Приобретение дочерней компании, нетто	295 397

По состоянию на 31 декабря 2021 расчеты по сделке Группой не завершены. Текущая величина обязательства с учетом произведенных платежей, переоценки, вследствие изменения курса валют, а также уменьшения обязательства на результат деятельности Общества в части транспортных перевозок, относимого по соглашению сторон на предыдущего собственника, составила 181 727 тыс. руб. и отражена в составе краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности.

АО «ГС-ФАСАД»

На 31 декабря 2020 доля Группы в компании АО «ДОК-6» составляла 32,63% и была списана Группой в момент приобретения по результатам оценки справедливой стоимости чистых активов компании.

08 декабря 2021 года Группа увеличила долю в компании АО «ДОК-6» до 80,987% в результате приобретения акций у связанных сторон после дополнительной эмиссии акций. В отчетном периоде АО «ДОК-6» осуществляло деятельность по сдаче площадей в аренду.

В 2021 году общее собрание акционеров АО «ДОК-6» приняло решение об увеличении уставного капитала путем выпуска дополнительных акций. В октябре 2021 процедура эмиссии была завершена, доля Группы по ее итогам составила 28,5%. 08 декабря 2021 года ООО «Главстрой» приобрело у связанных сторон 245 228 шт. акций, после чего доля владения ООО «Главстрой» АО «ДОК-6» составила 80,99%. Учитывая, увеличение доли ООО «Главстрой» в уставном капитале АО «ДОК-6», а также планы Группы по развитию АО «ДОК-6» и привлечению компании в последующие годы как производителя модульных фасадов для застройщиков Группы, руководство Группы приняло решение о восстановлении ранее списанной инвестиции в АО «ДОК-6» на дату приобретения контроля над дочерней компанией с отражением эффекта в составе нераспределенной прибыли (по источнику списания).

29 декабря 2021 года зарегистрированы изменения нового наименования компании АО «ГС-ФАСАД». ООО «Главстрой» заинтересовано в увеличении доли своего участия в уставном капитале АО «ГС-Фасад», в связи с чем органами управления ООО «Главстрой» одобрено направление всем акционерам АО «ГС-Фасад» добровольного предложения о приобретении акций общества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В следующей таблице представлена информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения контроля над дочерней компанией.

Основные средства	105 085
Инвестиционная собственность	81 385
Активы в форме права пользования	87 738
Нематериальные активы	1 549
Запасы	5 196
Займы выданные	53 972
Денежные средства и их эквиваленты	167 907
Дебиторская задолженность	10 083
Прочие налоговые активы	9 248

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

Отложенные налоговые обязательства	(10 315)
Кредиты и займы	(54 791)
Кредиторская задолженность	(401 038)
Оценочные обязательства	(1 515)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	54 504
Неконтролирующая доля участия	(10 363)
Справедливая стоимость возмещения	(60 070)
Справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале компании на дату восстановления инвестиции	(15 287)
Убыток от приобретения	(31 216)
Убыток от приобретения отражен напрямую в составе нераспределённой прибыли.	
Общая величина вознаграждения	60 070
Выплаченное вознаграждение	30 590
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	29 480
Приобретенные денежные средства	(167 907)
Приобретение дочерней компании, нетто	(137 317)

По состоянию на 31 декабря 2021 все обязательства по сделке Группой погашены.

ОАО ПО «Даниловский строительный завод»

7 февраля 2020 года Группа приобрела контроль над компанией ОАО ПО «Даниловский строительный завод» посредством покупки 100,00% акций компании у третьей стороны.

В отчетном периоде ОАО ПО «Даниловский строительный завод» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

В следующей таблице представлена информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Инвестиционная собственность	1 252 509
Дебиторская задолженность	93 872
Займы выданные	1 000
Денежные средства и их эквиваленты	3 006
Отложенные налоговые обязательства	(242 163)
Запасы	741
Кредиты и займы полученные	(45 102)
Кредиторская задолженность	(10 402)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	1 053 461
Неконтролирующая доля участия	-
Справедливая стоимость переданной оплаты	(572 000)
Прибыль от выгодного приобретения	481 461

В связи с тем, что Компания подписала соглашение о намерениях, закрепившее существенные условия сделки по покупке ОАО ПО «Даниловский строительный завод», в январе 2018 года, когда компания-продавец являлась связанный по отношению к Группе, прибыль от выгодного приобретения отражена напрямую в составе нераспределённой прибыли в совокупности с иными сделками объединения бизнеса под общим контролем.

Общая величина вознаграждения	572 000
Выплаченное вознаграждение	572 000
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	-
Приобретенные денежные средства	(3 006)
Приобретение дочерней компании, нетто	568 994

АО «МАЗД»

21 февраля 2020 года Группа приобрела контроль над компанией АО «МАЗД» посредством приобретения 68,78% акций данной компании: Группа приобрела 16,40% у связанной стороны, 0,28% были приобретены у третьих лиц, 52,10% акций были внесены непосредственным участником Компании - ООО «Корпорация «Главмосстрой» - в имущество Компании в феврале 2020 года. В результате общая доля владения Группы по состоянию на отчетную дату составила 89,57%.

В отчетном периоде АО «МАЗД» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

В следующей таблице представлена информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Инвестиционная собственность	807 867
Дебиторская задолженность	62 378
Запасы	30 002
Займы выданные	3 662
Денежные средства и их эквиваленты	474
Отложенные налоговые обязательства	(114 696)
Кредиты и займы полученные	(220 652)
Кредиторская задолженность	(45 427)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	523 608
Неконтролирующая доля участия	(54 717)
Справедливая стоимость переданной оплаты	(75 397)
Справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании на дату приобретения	(108 864)
Прибыль от выгодного приобретения	284 630

Прибыль от выгодного приобретения отражена напрямую в составе нераспределённой прибыли.

Общая величина вознаграждения	75 397
Выплаченное вознаграждение	1 224
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	74 173
Приобретенные денежные средства	(474)
Приобретение дочерней компании, нетто	750

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

АО «Сретенка 13 - специализированный застройщик»

19 августа 2020 г. Группа приобрела контроль над компанией АО «Сретенка 13 - специализированный застройщик» посредством покупки 100% акций компании у третьей стороны за 584 674 тыс. рублей. Основными активами компании являются права аренды земельного участка.

В следующей таблице представлена обобщенная информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения. Прибыль от выгодного приобретения отражена в составе прочих операционных доходов/ (расходов), нетто консолидированного отчёта о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Инвестиционная собственность	593 215
Запасы	192 254
Денежные средства и их эквиваленты	6 916
Дебиторская задолженность	48 291
Кредиты и займы полученные	(138 782)
Отложенные налоговые обязательства	(83 248)
Кредиторская задолженность	(246)
Прочие обязательства	(67)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	618 333
Неконтролирующая доля участия	-
Справедливая стоимость переданной оплаты	(584 673)
Прибыль от выгодного приобретения	33 660
 Общая величина вознаграждения	584 673
Выплаченное вознаграждение	508 096
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	76 577
Приобретенные денежные средства	(6 916)
Приобретение дочерней компании, нетто	501 180

ПАО «БКСМ»

16 декабря 2020 года Группа приобрела контроль над компанией ПАО «БКСМ» посредством покупки 78,10% акций компании у связанной стороны. В результате общая доля владения Группы по состоянию на отчетную дату составила 80,10%.

В отчетном периоде ПАО «БКСМ» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

В следующей таблице представлена обобщенная информация о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Инвестиционная собственность	2 867 469
Дебиторская задолженность	516 173
Запасы	1 700
Займы выданные	651
Денежные средства и их эквиваленты	19 758
Кредиты и займы полученные	(842 984)
Кредиторская задолженность	(214 855)
Отложенные налоговые обязательства	(367 264)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	1 980 648
Неконтролирующая доля участия	(394 177)
Справедливая стоимость переданной оплаты	(91 747)
Справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании на дату приобретения	(39 640)
Прибыль от выгодного приобретения	1 455 084

Прибыль от выгодного приобретения отражена напрямую в составе нераспределённой прибыли.

Общая величина вознаграждения	91 747
Выплаченное вознаграждение	-
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	91 747
Приобретенные денежные средства	(19 758)
Приобретение дочерней компании, нетто	(19 758)

7. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

	2021	2020
Выручка от продажи недвижимости	6 777 920	12 484 761
Выручка от сдачи в аренду		
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду	479 780	520 656
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду связанным сторонам (см. примечание 29)	5 512	1 316
Прочая выручка		
Выручка от услуг техзаказчика	13 883	22 831
Выручка от услуг техзаказчика от связанных сторон (см. примечание 29)	41 840	10 784
Выручка от реализации железобетонных изделий	-	442
Прочая выручка от связанных сторон (см. примечание 29)	86	-
Прочая выручка	311	15 593
	7 319 332	13 056 383

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Выручка Группы от продажи недвижимости была получена от реализации объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд владение 3, ЖК «Береговой-2», расположенному по адресу г. Москва, Береговой проезд 2Б и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26.

Уменьшение объемов продаж на 67% (м2) в 2021 году по сравнению с 2020 годом обусловлено применением политики сдерживания реализации площадей, направленной на повышение маржинальности за счет резкого роста стоимости площадей в 2021 году, и степенью реализации проектов строительства.

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями объектов недвижимости:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, включая активы по договорам с покупателями	30 142	123 222
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	57 044	-
Обязательства по договорам с покупателями	(1 553 134)	(3 678 064)
	(1 465 948)	(3 554 842)

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, включая активы по договорам с покупателями, относится к правам Группы на возмещение за услуги застройщика, которые были выполнены, но по графику платежей, предусмотренному договорами с покупателями объектов недвижимости, еще не должны быть оплачены.

Изменение в обязательствах по договорам с покупателями в основном связано с приростом между отчетными датами степени завершенности строительства объектов, в связи с тем, что обязательства погашаются признанием выручки, а также переходом на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов по новым объектам строительства.

К обязательствам по договорам с покупателями Группа относит авансы, полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости. Сумма авансов, полученных от покупателей, пересчитывается с использованием эффективной ставки процента для отражения существенного компонента финансирования по договорам, по которым между датой получения возмещения от покупателя и вводом объекта в эксплуатацию проходит более одного года.

В таблице ниже приведен планируемый график признания полученных по состоянию на отчетную дату авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости в качестве выручки.

Планируемый период признания выручки	Сумма, тыс. руб.
1 квартал 2022 года	731 333
2 квартал 2022 года	657 441
3 квартал 2022 года	164 360

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

8. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ

	2021	2020
Услуги субподрядных организаций	4 230 570	7 245 761
Оплата труда персонала	359 551	295 271
Расходы по аренде	98 268	63 742
Коммунальные услуги	90 204	111 033
Расходы по охране	42 744	30 772
Прочие услуги сторонних организаций	37 822	13 600
Налоги	26 259	29 065
Амортизация основных средств и инвестиционной собственности	23 364	5 446
Расходы по содержанию активов	22 357	25 188
Прочая себестоимость	11 567	16 418
Материальные затраты	8 561	5 141
Амортизация нематериальных активов	3	240
	4 951 270	7 841 677

9. ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2021	2020
Оплата труда персонала	780 122	639 102
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	87 360	66 773
Налоги	45 609	57 340
Расходы на программное обеспечение	24 811	21 546
Расходы по аренде	22 146	50 459
Аудиторские и консультационные услуги	21 480	73 418
Материалы	19 361	14 691
Информационные услуги	17 040	7 979
Услуги от связанных сторон	16 958	8 658
Услуги по содержанию активов	16 912	15 918
Юридические услуги	15 534	34 412
Прочие услуги сторонних организаций	10 182	11 237
Амортизация нематериальных активов	5 055	654
Представительские расходы	4 284	1 261
Прочие общехозяйственные и административные расходы	4 126	26 347
Услуги, связанные с персоналом	1 496	1 168
Расходы на участие в выставках, ярмарках, конференциях	-	10 576
Расходы по охране и пожарной безопасности	-	259
	1 092 476	1 041 798

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

10. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2021	2020
Маркетинговые услуги	354 911	265 404
Комиссионные и агентские вознаграждения от связанных сторон	159 991	184 416
Услуги по содержанию активов	66 222	2 362
Оплата труда персонала	64 053	51 120
Комиссионные и агентские вознаграждения	33 575	63 215
Страхование рисков под сделки ДДУ	32 668	144 317
Прочие коммерческие расходы	27 843	7 942
Амортизация нематериальных активов	14 154	11 241
Прочие услуги сторонних организаций	6 084	4 979
Амортизация основных средств	3 434	3 573
Расходы по аренде	243	199
	763 178	738 768

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

11. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ/(РАСХОДЫ), НЕТТО

	2021	2020
Прибыль от выгодного приобретения дочерних компаний (см. примечание 6)	487 987	33 660
Прибыль/ (убыток) прошлых лет	61 966	(1 866)
Доходы/ (расходы) от выбытия материально-производственных запасов	54 949	(2 021)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении выданных займов	25 173	-
Прочие доходы/ (расходы), нетто по связанным сторонам (см. примечание 29)	18 133	(6 470)
Восстановление обесценения основных средств	17 302	938
Восстановление/ (начисление) резерва по запасам	14 257	(871)
Прибыль от продажи прочих долей участия в компаниях	7 553	347 165
Восстановление списанных займов выданных	5 736	2 308
Списание кредиторской задолженности	2 921	3 686
Восстановление списанной дебиторской задолженности	250	3 033
Списание кредиторской задолженности по связанным сторонам (см. примечание 29)	62	6 873
Расходы на благотворительность	(500)	(3 270)
(Начисление)/ восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и резерва под обесценение по авансам выданным	(1 713)	5 177
(Начисление)/ восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и резерва под обесценение по авансам выданным от связанных сторон (см. примечание 29)	(2 342)	834
Услуги банков	(2 728)	(1 226)
Списание НДС	(3 573)	(2 777)
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении выданных займов по связанным сторонам	(7 608)	-
(Расходы)/ доходы от выбытия основных средств	(8 320)	14 255
Прочие доходы / (расходы), нетто	(11 495)	19 287
Госпошлина	(12 715)	(155)
Расходы от выбытия инвестиционной собственности, нетто	(24 668)	-
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(30 216)	(10 991)
Начисление прочих резервов	(188 538)	(5 421)
Штрафы, пени и неустойки к уплате по связанным сторонам	(284 920)	-
Расходы от выбытия прочих активов, нетто	-	(4 310)
Доходы от уступки прав требований по связанным сторонам (см. примечание 29)	-	15 028
Прочие расходы, нетто, относящиеся к займам полученным	-	(20 647)
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	31 997
Восстановление расходов прошлых лет	-	211 864
	116 953	636 080

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

12. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2021	2020
Финансовые доходы		
Проценты к получению от связанных сторон (см. примечание 29)	51 160	188 651
Проценты к получению	83 850	84 929
Доходы от дисконтирования финансовых инструментов	41 815	-
	176 825	273 580
Финансовые расходы		
Значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости	700 828	1 501 060
Эффект от инвестирования в прочие финансовые инструменты, нетто	51 035	-
Проценты к уплате	927 391	354 639
Расходы от дисконтирования финансовых инструментов по связанным сторонам (см. примечание 29)	-	75 666
Прочие финансовые расходы	3 351	-
Проценты к уплате связанным сторонам (см. примечание 29)	3 826	15 063
Расходы на обслуживание облигационного займа	3 088	855
Отрицательные курсовые разницы	13 850	186
	1 703 369	1 947 469
Нетто-величина финансовых доходов/ (расходов) за период	(1 526 544)	(1 673 889)

13. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

a. Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применяемая Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20%.

	2021	2020
Налог на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(1 345 288)	(43 670)
Возникновение и восстановление временных разниц	1 482 665	(420 856)
Приобретение, выбытие компаний	331 695	-
Изменение величины налогового убытка, перенесенного на будущие периоды	(228 526)	41 660
Расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	240 546	(422 866)

b. Сверка эффективной ставки налога:

	2021	2020
(Убыток)/ прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	(897 545)	2 360 730
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	179 509	(472 146)
Доходы, не подлежащие вычету	61 037	49 280
	240 546	(422 866)

с. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Основные средства и инвестиционная собственность	695 099	81 928	(1 968 653)	(1 571 188)	(1 273 554)	(1 489 260)
Нематериальные активы	9	3	-	-	9	3
Запасы	523 662	35 257	(1 000 644)	(999 973)	(476 982)	(964 716)
Кредиты и займы	4 662	-	(3 791)	(36 321)	871	(36 321)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	794 733	873 168	-	-	794 733	873 168
Торговая и прочая кредиторская задолженность	36 887	2 062	(2 088 539)	(2 880 287)	(2 051 652)	(2 878 225)
Инвестиции	738	8 812	(5 737)	-	(4 999)	8 812
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	38 535	229 689	(37 372)	-	1 163	229 689
Налоговые активы/(обязательства)	2 094 325	1 230 919	(5 104 736)	(5 487 768)	-	-
Зачет налога	(2 094 325)	(1 230 919)	2 094 325	1 230 919	-	-
Чистые налоговые обязательства	-	-	(3 010 411)	(4 256 850)	(3 010 411)	(4 256 850)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей)

d. Движение временных разниц в течение периода

	1 января 2020	Признано в составе прибыли или убытка	Признан о в составе нераспре деленной прибыли	Выбыт ие дочерн ей компан ии	Изменение в результате присоединен ия новых компаний	31 декабря 2020	Признано в составе прибыли или убытка	Признан о в составе нераспре деленной прибыли	Выбытие дочерней компани и	Изменение в результате присоединен ия новых компаний	31 декабря 2021
Основные средства и инвестиционна я	(467 116)	(226 788)	-	-	(795 356)	(1 489 260)	572 879	(22 882)	464 797	(799 088)	(1 273 554)
собственность Запасы	(1 236 595)	261 404	-	-	10 475	(964 716)	483 862	-	408	3 464	(476 982)
Кредиты и займы	-	(36 321)	-	-		(36 321)	37 192	-	-	-	871
Торговая и прочая дебиторская задолженность	188 876	776 872	(6 688)	-	(85 892)	873 168	(94 112)	15 180	497	-	794 733
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 673 763)	(1 204 492)	(32 812)	32 812	31	(2 878 224)	828 387	-	(1 815)	-	(2 051 652)
Инвестиции	-	8 598	-	-	214	8 812	(13 811)	-	-	-	(4 999)
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	124 181	41 660			63 848	229 689	(228 567)	-	-	41	1 163
Нематериальн ые активы	-	(128)	-	-	131	3	6	-	-	-	9
Чистые налоговые активы/(обязат ельства)	(3 064 417)	(379 195)	(39 500)	32 812	(806 549)	(4 256 850)	1 585 836	(7 702)	463 887	(795 583)	(3 010 411)

14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>						
Сальдо на 1 января 2020 года	13 029	34 278	7 417	7 221	8 189	70 134
Поступления	480	21 164	3 083	2 460	64 698	91 885
Выбытия	(61)	(376)	(4 624)	(476)	(3 096)	(8 633)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	13 448	55 066	5 876	9 205	69 791	153 386
Поступления	8 320	27 475	-	33 363	23 719	92 877
Поступления в рамках объединения бизнеса	-	423	911	1 989	103 302	106 625
Перемещения в инвестиционную собственность, нетто	-	-	-	-	(36 955)	(36 955)
Выбытия	(148)	(593)	-	(3 013)	(28 562)	(32 316)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	21 620	82 371	6 787	41 544	131 295	283 617

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей)

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Накопленная амортизация</i>						
Сальдо на 1 января 2020 года	(3 398)	(11 349)	(5 098)	(2 437)	-	(22 282)
Амортизация за отчетный период	(1 936)	(12 220)	(244)	(2 148)	-	(16 548)
Амортизация выбывших основных средств	-	307	3 624	475	-	4 406
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(5 334)	(23 262)	(1 718)	(4 110)	-	(34 424)
Амортизация за отчетный период	(2 105)	(10 548)	(801)	(3 337)	-	(16 791)
Амортизация выбывших основных средств	10	66	-	1 016	-	1 092
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(7 429)	(33 744)	(2 519)	(6 431)	-	(50 123)
<i>Балансовая стоимость</i>						
На 1 января 2020 года	9 631	22 929	2 319	4 784	8 189	47 852
На 31 декабря 2020 года	8 114	31 804	4 158	5 095	69 791	118 962
На 31 декабря 2021 года	14 191	48 627	4 268	35 113	131 295	233 494

Основные средства, находящиеся в залоге на 31 декабря 2021 и на 31 декабря 2020 года, отсутствуют.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

15. ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

	Здания и сооружения	Земельные участки	Права аренды	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2020 года	126 243	-	2 416 354	-	2 542 597
Поступления		136 400		-	136 400
Поступления в рамках объединения бизнеса (см. примечание 6)	-		5 521 060		5 521 060
Перемещения из состава запасов	595 459		-	1 756 543	2 352 002
Перемещения в состав запасов (см. примечание 19)	-		(593 215)	-	(593 215)
Сальдо на 31 декабря 2020 года* пересчитанные	721 702	-	7 480 599	1 756 543	9 958 844
Поступления	-	663 572		-	663 572
Реклассификация		136 400	(136 400)	-	-
Поступления в рамках объединения бизнеса (см. примечание 6)	34 791	20 521	2 402 357	1 914 152	4 371 821
Перемещения из состава запасов	-	-	-	1 593 640	1 593 640
Перемещения из состава основных средств, нетто	36 955	-	-		36 955
Выбытие	(93 618)	-	(24 668)	(84 802)	(203 088)
Выбытие в рамках выбытия компании (см. примечание 5)	-	-	(2 416 354)	-	(2 416 354)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	699 830	820 493	7 305 534	5 179 533	14 005 390
Накопленная амортизация					
Сальдо на 1 января 2020 года	(10 049)	-	-	-	(10 049)
Амортизация за отчетный период	(2 928)	-	-	-	(2 928)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(12 977)	-	-	-	(12 977)
Амортизация за отчетный период	(20 570)	-	-	-	(20 570)
Выбытие	452	-	-	-	452
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(33 095)	-	-	-	(33 095)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2020 года	116 194	-	2 416 354	-	2 532 548
На 31 декабря 2020 года	708 725	-	7 480 599	1 756 543	9 945 867
На 31 декабря 2021 года	666 735	820 493	7 305 534	5 179 533	13 972 295

В 2020 году Группой было принято решение оставить в собственности коммерческие помещения, включая объекты социальной сферы, не подлежащие передачи местным органам власти, в строящихся Группой объектах недвижимости с целью предоставления в дальнейшем в аренду. В результате накопленные затраты по строительству были перераспределены пропорционально площадям и реклассифицированы в состав инвестиционной собственности: по ЖК Береговой 1 оч. в качестве зданий и сооружений в связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию, по остальным Объектам в качестве незавершенного строительства.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

В 2021 году объекты ЖК Береговой 1 оч. были введены в эксплуатацию и зарегистрированы. По части объектов коммерческой недвижимости заключены договора о сдаче площадей в аренду.

В 2021 году Группа изменила намерения в части дальнейшего использования площадей по проекту «Сретенка 13/26» и в последующем планирует сдавать все площади в строящемся объекте в аренду, в связи с этим по состоянию на 31 декабря 2021 вся сумма затрат на строительство по данному объекту была отражена в составе инвестиционной собственности.

В конце 2021 года в рамках подготовки к строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе правах аренды земельных участках Группа выкупила данные земельные участки в собственность и подписала дополнительное соглашение с Департаментом городского имущества г. Москвы о смене разрешенного использования земельного участка по проекту ЖК «К31» («Кржижановского, 31»).

Балансовая стоимость объектов инвестиционной собственности, находящихся в залоге на 31 декабря 2021 года, составляет 4 739 308 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 4 126 953 тыс. руб.), в том числе по обязательствам третьих лиц на 31 декабря 2021 года составляет 94 764 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 95 938 тыс. руб.).

Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду в 2021 году составила 485 292 тыс. руб. (в 2020 году: 521 972 тыс. руб. (см. примечание 7).

Инвестиционная собственность включает в себя права аренды земельных участков с неопределенным будущим использованием. Для определения справедливой стоимости прав аренды земельных участков, которая была использована в качестве условной первоначальной стоимости, Группа привлекала внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, которые по существу готовых к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. При использовании данного метода Группа применяла следующие основные допущения:

- Цены продажи прогнозировались исходя из цен продажи на аналогичную недвижимость на дату оценки;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке 23,04% в 2021 году, и по ставке 20,04%-20,18% в 2020 году.

Для определения справедливой стоимости прав аренды земельных участков, которые в последующем планируется использовать для выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использовала сравнительный метод.

Совокупная справедливая стоимость земельных участков и прав аренды земельных участков по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 10 654 756 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года 7 730 491 тыс. руб.).

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости, незавершенных строительством, признаваемых в ходе реализации девелоперских проектов Группы, не может быть надежно оценена в соответствии с п. 48, 53 IAS 40 «Инвестиционная недвижимость» вследствие этого сравнительные оценки не приводятся.

Амортизация инвестиционной собственности признается в составе себестоимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
 Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

16. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Веб-сайт	Программное обеспечение и лицензии	Видеоролики и изображения	Прочие НМА	Итого
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2020 года	3 786	1 180	20 844	101	25 911
Поступления	1 978	-	1 997	357	4 332
Выбытия	(550)	(1 166)	-	-	(1 716)
Перевод в состав прочих активов	-	-	-	(234)	(234)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	5 214	14	22 841	224	28 293
Поступления	30 522	25 422	-	2 100	58 044
Поступления в рамках объединения бизнеса (см. примечание 6)		1 577			1 577
Выбытия	(88)			(1 437)	(1 525)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	35 648	27 013	22 841	887	86 389
Накопленная амортизация					
Сальдо на 1 января 2020 года	(1 728)	(700)	(3 951)	(70)	(6 449)
Амортизация за отчетный период	(1 527)	(469)	(10 122)	(17)	(12 135)
Амортизация по списанным активам	550	1 166	-	-	1 716
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(2 705)	(3)	(14 073)	(87)	(16 868)
Амортизация за отчетный период	(7 950)	(4 141)	(6 415)	(705)	(19 211)
Амортизация по списанным активам	88	-	-	630	718
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(10 567)	(4 144)	(20 488)	(162)	(35 361)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2020 года	2 058	480	16 893	31	19 462
На 31 декабря 2020 года	2 509	11	8 768	137	11 425
На 31 декабря 2021 года	25 081	22 869	2 353	725	51 028

17. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

В таблице ниже представлена информация по изменению остаточной стоимости активов в форме права пользования:

	<u>Здания и сооружения</u>
Первоначальная стоимость	
Сальдо на 1 января 2020 года	253 700
Поступления	30 097
Изменение в оценке	5 026
Выбытие	(5 099)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	283 724
Поступления	109 508

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

Поступления в рамках объединения бизнеса	87 738
Изменение в оценке	4 931
Выбытие	(9 538)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	476 363

Накопленная амортизация

Сальдо на 1 января 2020 года	(38 469)
Амортизационные отчисления	(56 316)
Выбытие	122
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(94 663)
Амортизационные отчисления	(76 764)
Выбытие	3 965
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(167 462)

Балансовая стоимость

На 1 января 2020 года	215 231
На 31 декабря 2020 года	189 061
На 31 декабря 2021 года	308 901

Активы в форме права пользования Группы представлены договорами аренды недвижимости, которую Группа использует в качестве офисов продаж объектов недвижимости и в административных целях для размещения персонала.

Обязательство по аренде

Изменение обязательства по аренде представлено следующим образом:

	Здания и сооружения
Сальдо на 1 января 2020 года	223 659
Поступления	30 097
Изменение в оценке	4 857
Расходы по процентам	14 106
Выбытие	(4 856)
Арендные платежи	(68 692)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	199 171
Поступления	109 508
Поступления в рамках объединения бизнеса	87 738
Изменения в оценке	4 983
Расходы по процентам	18 312
Выбытие	(5 625)
Арендные платежи	(79 586)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	334 501

	2021	2020
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательства по аренде	120 709	108 269
Расходы по краткосрочной аренде	16 773	14 589
Сальдо на 31 декабря 2021 года	137 482	122 858

Основная часть обязательств по аренде относится к обязательствам перед связанными сторонами (см. примечания 25, 29)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

К переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательства по аренде, относится аренда земельных участков, стоимость которой зависит от кадастровой стоимости.

К расходам по краткосрочной арендной плате относятся в основном расходы от аренды офисных помещений.

Обязательства по аренде	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
1 января 2020 г.	22 840	42 370	51 724	106 725
31 декабря 2020 г.	17 614	44 316	55 301	81 940
31 декабря 2021 г.	18 424	56 040	117 655	142 382

18. ИНВЕСТИЦИИ

Участие Группы в объектах инвестиций включает инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые по методу долевого участия, и долевые финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

a. Инвестиции в ассоциированные компании

В таблицах ниже представлена информация о доле участия Группы в ассоциированных компаниях, балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании и информация о суммах в отношении ассоциированных компаний, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

Наименование ассоциированных компаний	Страна	Доля участия Группы	
	осуществления	31 декабря 2021	31 декабря 2020
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	Россия	25%	25%
Балансовая стоимость инвестиций в ассоциированные компании			
31 декабря 2021 31 декабря 2020			
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	-	362	
Итого	-	362	
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных компаний			
2021 2020			
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	(362)	(7 634)	
АО «МАЗД»*	-	(27 967)	
Итого	(362)	(35 601)	

*до 21 февраля 2020 года являлась ассоциированной компанией. Более подробную информацию о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения контроля см. в примечании 6.

*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

Ассоциированные компании

АО «МАЗД»

В отчетных периодах АО «МАЗД» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков общей площадью 6,25 гектаров, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду.

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «МАЗД» до присоединения к Группе:

	31 декабря 2021	21 февраля 2020
Внеоборотные активы	-	807 867
Оборотные активы	-	96 516
Долгосрочные обязательства	-	(335 348)
Краткосрочные обязательства	-	(45 427)
Чистые активы	-	523 608
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	-	108 864

	2021	за период с 1 января 2020 по 21 февраля 2020
Выручка	-	12 136
Себестоимость продаж	-	(6 939)
Валовая прибыль	-	5 197
Коммерческие расходы	-	(974)
Общехозяйственные и административные расходы	-	(1 466)
Прочие операционные (расходы)/ доходы, нетто	-	(171 902)
Операционный убыток	-	(169 145)
Финансовые доходы	-	30
Финансовые расходы	-	(465)
Убыток до налогообложения	-	(169 580)
Налог на прибыль	-	35 059
Убыток за период	-	(134 521)
Итого общий совокупный расход за период	-	(134 521)
Доля Группы в убытке ассоциированной компании	-	(27 967)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)

Основным видом деятельности АО «ЦИК» является предоставление кредитов на покупку объектов недвижимости.

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «ЦИК» за годы, закончившиеся 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020.

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Внеоборотные активы	-	5 422
Оборотные активы	1 630	6 550
Долгосрочные обязательства	(7 608)	(10 087)
Краткосрочные обязательства	(109)	(438)
Чистые активы	(6 087)	1 447
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	-	362

	2021	2020
Валовая прибыль	-	-
Общехозяйственные и административные расходы	-	(2 123)
Прочие операционные расходы, нетто	(2 081)	(28 131)
Операционный убыток	(2 081)	(30 254)
Финансовые доходы	159	688
Финансовые расходы	(191)	(1 604)
Убыток до налогообложения	(2 113)	(31 170)
Налог на прибыль	(5 422)	634
Убыток за год	(7 535)	(30 536)
Итого общий совокупный расход за год	(7 535)	(30 536)
Доля Группы в убытке ассоциированной компании	(362)	(7 634)

b. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, у Группы отсутствуют.

До 16 декабря 2020 в качестве финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитывалась доля участия Группы в ПАО «БКСМ» в размере 2%. Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за 2020 год составила 31 997 тыс. руб. и отражена в составе прочих доходов Группы. С учетом доприобретения акций в декабре 2020 года Группа получила контроль над ПАО «БКСМ» и данная инвестиция переклассифицирована. Более подробную информацию о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения контроля см. в примечании 6

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

19. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Незавершенное строительство	17 282 951	14 146 386
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 653 867	1 998 614
Сырье и расходные материалы	38 629	14 130
Прочие запасы	-	26 567
	18 975 447	16 185 697
В т.ч. обесценение	(14 588)	(122 884)

Основную часть запасов составляют расходы на строительство объектов недвижимости Группы. В 2021 и 2020 гг. в активной стадии строительства находились проекты ЖК «Береговой» и ЖК «Баланс». В 2021 в ЖК «Береговой» 2й очереди осуществлялись монолитные, кладочные работы первого этапа строительства, производились подготовительные работы для начала строительства третьего этапа, велось проектирование второго, третьего этапов строительства и школы на 650 мест. ЖК «Баланс» 1й очереди по состоянию на конец 2021г находится на высокой стадии завершения строительства. В 2021 году Группа изменила намерения в части дальнейшего использования площадей по проекту «Сретенка 13/26» и в последующем планирует сдавать данные площади в аренду, в связи с чем вся сумма накопленных на 31 декабря 2021 затрат на строительство по данному объекту была отражена в составе инвестиционной собственности.

В декабре 2020 года Группа ввела в эксплуатацию первую очередь строительства ЖК «Береговой».

Стоимость непроданных на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2021 года квартир и машиномест была переведена в состав готовой продукции, стоимость коммерческих помещений - в состав инвестиционной собственности.

В 2021 году сумма восстановленного резерва под обесценение запасов составила 14 257 тыс. руб. (в 2020 году начислено: 871 тыс. руб.). Начисленные и восстановленные суммы отражены в составе прочих операционных доходов (расходов) Группы. Снижение резерва под обесценение запасов на 94 039 тыс. руб. в 2021 году обусловлено его использованием вследствие списания неликвидных запасов.

Балансовая стоимость запасов, находящихся в залоге на 31 декабря 2021 года составляет 9 047 973 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 11 648 688 тыс. руб.).

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

20. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Дебиторская задолженность от связанных сторон по договору уступки права требования	1 210 120	1 303 118
Торговая и прочая дебиторская задолженность от связанных сторон (см. примечание 29)	1 053 595	158 212
Дебиторская задолженность по отступному по займам	604 694	-
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	103 094	224 775
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	57 044	-
Дебиторская задолженность по договорам аренды земельных участков	46 697	97 136
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, заключенным в рамках строительства объектов недвижимости (см. примечание 7)	30 142	123 222
Прочая торговая дебиторская задолженность	13 672	34 688
Дебиторская задолженность по договору оказания агентских услуг по сдаче имущества Группы в аренду	13 366	147 035
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	11 056	15 212
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	3 143 480	2 103 398
В т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности	(88 786)	(55 474)
Авансы выданные в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости связанным сторонам (см. примечание 29)	960 314	117 548
Авансы выданные в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости	704 961	748 053
Авансы выданные по прочей деятельности	285 596	116 774
Авансы выданные по прочей деятельности связанным сторонам (см. примечание 29)	70 216	362
Итого авансы выданные	2 021 087	982 737
В т.ч. резерв под обесценение по авансам выданным	(5 784)	(23 220)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	5 164 567	3 086 135
Итого обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности и авансам выданным	(94 570)	(78 694)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Текущая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, классифицированная как оцениваемая по амортизированной стоимости, приблизительно равна справедливой стоимости.

Обеспечением по дебиторской задолженности по договорам долевого участия в рамках строительства объектов недвижимости выступают приобретаемые объекты недвижимости. У Группы отсутствует обеспечение по прочей дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость авансов, выданных в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости связанным сторонам, находящихся в залоге на 31 декабря 2021 года составляет 948 164 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 117 548 тыс. руб. (см. примечание 2f)).

Ниже представлено изменение резерва под обесценение по авансам выданным и резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности:

Резерв под обесценение по авансам выданным	
Остаток на 1 января 2020 года	(44 500)
Восстановлено начисление резерва	21 280
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	-
Использовано	-
Остаток на 31 декабря 2020 года	(23 220)
Восстановлено начисление резерва	11 650
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	(12)
Выбытие дочерних компаний	49
Использовано	5 749
Остаток на 31 декабря 2021 года	(5 784)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2020 года	(41 831)
Начислено резерва	(15 269)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	(1 240)
Использовано	2 865
Остаток на 31 декабря 2020 года	(55 474)
Начислено резерва	(15 705)
Восстановление резерва, отнесенное напрямую в капитал	520 909
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	(549 557)
Выбытие дочерних компаний	267
Использовано	10 774
Остаток на 31 декабря 2021 года	(88 786)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Остатки в кассе – рубли	21	-
Остатки на банковских счетах - рубли	75 453	656 311
Депозиты до востребования	400 620	527 550
	476 094	1 183 861
Справочно*	351 138	-

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с момента приобретения. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 28.

*Остаток денежных средств на эскроу счетах представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на эскроу счетах в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

По состоянию на 31 декабря 2021 года на эскроу-счетах Группы находится 351 138 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы отсутствуют специальные счета в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ, т.к. разрешения на строительство объектов, по которым осуществлялись продажи недвижимости в 2020 году, получены до 1 июля 2018 года.

22. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

Номинальная процентная ставка **31 декабря 2021** **31 декабря 2020**

Долгосрочные

Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 29)	4,75%- 8,25%	35 765	4 022 953
Займы выданные третьим сторонам	4,50%-14,00%	2 863	4 543
		38 628	4 027 496

Номинальная процентная ставка

31 декабря 2021 **31 декабря 2020**

Краткосрочные			
Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 29)	0% - 3%	721 030	248 358
Займы выданные третьим сторонам	4,50%-14,00%	495 999	546 978
Депозиты	4,7%	11 619	46 740
		1 228 648	842 076
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 136)	(29 700)	
		1 267 276	4 869 572

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Займы выданные представлены за вычетом резерва по ожидаемым кредитным убыткам, в том числе по ассоциированной компании (АО «ЦИК»).

Займы выданные физическим лицам на покупку квартир в сумме 3 853 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года, в сумме 4 881 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020 года обеспечены залогом в виде приобретаемой недвижимости.

Оценка займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 года осуществлена с учетом событий после отчетной даты в виде досрочного погашения должником своих обязательств, информация о которых раскрыта в примечании 33.

23. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

a. Уставный капитал

В 2021 году произошли мероприятия, связанные с процессом изменения организационно-правовой формы АО «Главстрой» в ООО «Главстрой» (реорганизация в форме преобразования) и были завершены 8 апреля 2021 года. Данная реорганизация проводилась на основании решения единственного акционера АО «Главстрой» от 24 декабря 2020 года.

Также в 2021 году мероприятия, связанные с реорганизацией ООО «Малахит» в форме присоединения к ООО «Главстрой», проводились на основании решения единственного участника ООО «Главстрой» от 27 апреля 2021 года, решения внеочередного общего собрания участников ООО «Малахит» от 27 апреля 2021 года и решения совместного общего собрания участников обществ, участвующих в реорганизации в форме присоединения, от 29 апреля 2021 года. Данная реорганизация была завершена 21 октября 2021 года. В соответствии с ГК РФ при присоединении ООО «Малахит» к ООО «Главстрой» к последнему перешли права и обязанности присоединенного юридического лица.

В соответствии с условиями реорганизации, закрепленными в договоре о присоединении от 27 апреля 2021 года, уставной капитал ООО «Главстрой» был увеличен до 817 451 500 руб. При этом участниками ООО «Главстрой» после реорганизации стали ООО «Корпорация Главмосстрой» (доля в размере 817450000/817 451 500) и АО «Либра холдингс» (доля 1500/817 451 500).

Уставный капитал ООО «Главстрой» на 31 декабря 2021 и на 31 декабря 2020 года:

	На 31.12.2021		На 31.12.2020	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
ООО «Корпорация Главмосстрой»	817450000/817 451 500 (примерно 99,99%)	817 450	100%	817 450
АО «Либра холдингс»	1500/817 451 500 (примерно 0,0000018%)	1,5	-	-
Всего		100%	817 452	100%
				817 450

b. Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Общества определяется на основе бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ). На 31 декабря 2021 года нераспределенная прибыль Общества согласно отчетности по РСБУ составила 6 582 803 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года составила 2 636 119 тыс. руб.

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения кредитов и займов. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок содержится в примечании 27.

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченный банковский кредит	7 596 686	5 302 889
Выпуск облигаций	3 000 000	1 500 000
Обеспеченные займы	50 000	50 000
Необеспеченные займы	286 172	36 948
Проценты к погашению связанным сторонам (см. примечание 29)	-	90 480
Проценты к погашению	604 100	32 408
	11 536 958	7 012 725
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Необеспеченные займы	683 592	4 389
Необеспеченные займы от связанных сторон (см. примечание 29)	133 499	16 586
Обеспеченный кредит	1 479 722	-
Проценты к погашению	149 022	28 647
Проценты к погашению связанным сторонам (см. примечание 29)	8 587	13 764
	2 454 422	63 386
<i>Выпуск облигаций</i>		

В октябре 2019 года ООО «Главстрой» разместило выпуск облигаций в рамках закрытой подписки на сумму 1 500 000 тыс. руб. со сроком погашения в октябре 2024 года. Ставки купонов, приходящихся на отчетный период, составили 6,25% и 9,25% на одну облигацию. Поступления, полученные от выпуска облигаций, используются для финансирования инвестиционных проектов компаний группы ООО «Главстрой».

В июле 2021 года ООО «Главстрой» разместило выпуск облигаций на сумму 1 500 000 тыс. руб. со сроком погашения в 1820 день с даты начала выпуска облигаций. Ставка купона составила 9,0% на одну облигацию, следующее определение ставки купона будет в 2022 году.

Обеспечения по кредитам и займам

Следующие активы находятся в залоге в качестве обеспечения кредитов и займов:

По состоянию на 31 декабря 2021 г.: 100% доли в уставном капитале АО «Баланс-спецзастройщик», 88,94% АО «Береговой-спецзастройщик», 100% ОАО «Даниловский строительный завод», 99,995% ООО «ПРОФИНВЕСТ», 78,10% ПАО «БКСМ» (см. примечание 300).

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

По состоянию на 31 декабря 2020 г.: 100% доли в уставном капитале АО «Баланс-спецзастройщик», ООО «Главстрой», 98,98% АО «Береговой-спецзастройщик», 78,10% ПАО «БКСМ», 99,34% АО «МАЗД» (см. примечание 300).

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Запасы (см. примечание 19, *2f)	9 047 973	11 648 688*
Инвестиционная собственность (см. примечание 15)	4 644 545	4 126 954
Дебиторская задолженность/права требования (см. примечание 200, *2f)	948 164	117 548*
Итого	14 640 682	15 893 190

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующие:

	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Обеспеченное обязательство	В рублях	9,5%	2025	60 554	55 804
Выпуск облигаций	В рублях	9% - 9,25%	2023-2024	3 091 860	1 521 315
Необеспеченное обязательство	В рублях	0,3% - 13,00%	2022-2024	956 325	181 951
Необеспеченное обязательство	В рублях	0%	2022	196 131	-
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	9,5%	2022-2025	2 763 096	190 874
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	переменная ставка* 10%-12,5%	2023-2028	6 923 414	5 126 167
				13 991 380	7 076 111

*Средневзвешенная процентная ставка, размер которой определяется на основании расчёта по всей сумме ссудной задолженности исходя из среднедневного остатка средств, находящихся на счетах эскроу, среднедневного остатка по кредиту, уменьшенного на размер средств, находящихся на счетах эскроу, и специальной процентной ставки, которая начисляется на объем кредита, покрытого средствами на счетах эскроу.

В 2020 году Группа открыла кредитную линию на проектное финансирование строительства и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилого комплекса, продаваемого с использованием эскроу счетов, на общую сумму лимита 51 500 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой в размере 10%. Ставка, применяемая к части ссудной задолженности свыше суммы денежных средств на счетах эскроу в диапазоне от 0,01% до 4%.

В 2021 году Группа открыла кредитные линии на проектное финансирование строительства и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых комплексов, планируемых к продаже с использованием эскроу счетов, на общую сумму лимита 27 335 870 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой, ориентированной на ключевую ставку ЦБ РФ.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей)

Ниже представлена информация о денежных и неденежных изменениях в обязательствах Группы по полученным кредитам и займам:

	2021	2020
На 1 января	7 076 111	4 018 684
Денежные изменения		
Получено кредитов и займов	10 268 867	7 932 433
Погашено кредитов и займов	(4 488 028)	(4 572 677)
Итого поступление, нетто	5 780 839	3 359 756
Проценты уплаченные	(217 209)	(518 207)
	5 563 630	2 841 549
Неденежные изменения		
Проценты начисленные	912 905	355 576
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	319 166	110 070
Корректировка в связи с присоединением	(96 796)	-
Выбытие ККЖБИ-9	65 056	-
Восстановление ранее списанных займов	181 603	-
Взаимозачет и списание займов	(27 442)	(256 483)
Выбытие займа в связи с уступкой права требования от третьей стороны компании Группы	-	(13 742)
Прочие	(2 853)	20 457
	1 351 639	215 878
Итого изменения	6 915 269	3 057 427
На 31 декабря	13 991 380	7 076 111

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

25. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за аренду земельных участков*	1 555 229	890 629
Кредиторская задолженность за аренду зданий у связанных сторон (IFRS 16)	29 299	136 073
Кредиторская задолженность за аренду зданий (IFRS 16)	230 738	1 168
	1 815 266	1 027 870
Краткосрочная		
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	1 553 134	3 678 064
Кредиторская задолженность за аренду земельных участков*	919 221	1 006 199
Кредиторская задолженность за приобретение акций	843 176	76 577
Оценочные обязательства по расчётом со связанными сторонами (см. примечание 29)	813 331	956 979
Прочая кредиторская задолженность, относящаяся к связанным сторонам (см. примечание 29)	163 015	59 380
Покупка земельных участков	311 714	-
Авансы полученные, прочие	307 674	50 351
Кредиторская задолженность за работы генерального подрядчика от связанных сторон	303 958	-
Оценочные обязательства	331 342	52 517
Прочие налоги к уплате	221 541	171 046
Кредиторская задолженность за поставку продукции от связанных сторон	178 664	-
Прочая кредиторская задолженность	338 045	191 019
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	72 562	6 337
Кредиторская задолженность за аренду зданий у связанных сторон (IFRS 16)	59 921	57 271
Кредиторская задолженность за приобретение акций у связанных сторон (см. примечание 29)	43 590	226 590
Задолженность перед персоналом	20 784	10
Кредиторская задолженность за аренду зданий (IFRS 16)	14 543	4 659
	6 496 215	6 536 999

*В 2021 году в рамках подготовки к строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках Группа подписала дополнительное соглашение с Департаментом городского имущества г. Москвы о смене разрешенного использования земельного участка по проекту ЖК «Баланс», 2 очередь строительства. В результате изменения вида разрешенного использования величина арендной платы, которую Группа должна будет оплатить, существенно выросла. Договором предусмотрена оплата обязательства по аренде в рассрочку.

Информация о подверженности Группы риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрываются в примечании 27.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Оценочные обязательства состоят из резервов по предстоящим отпускам, резервов по судебным разбирательствам и резервов по непринятым у подрядчика работам.

	Резерв по предстоящим отпускам	Резерв по предстоящей премии по итогам года	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по непринятым у подрядчика работам по завершенному строительству объекту	Резерв по непринятым у подрядчика работам по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию	Итого
Сальдо на 1 января 2020 года	20 714	-	2 585	-	-	23 299
Начислено резерва	66 940	-	8 006	850 328*	106 651	1 031 925
Восстановлено резерва	(184)	-	(2 585)	-	-	(2 769)
Использовано резерва	(45 195)	-	-	-	-	(45 195)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	2 236	-	-	-	-	2 236
Сальдо на 31 декабря 2020 года	44 511	-	8 006	850 328	106 651	1 009 496
Начислено резерва	79 628	88 745	248 112	269 204	544 128	1 229 817
Использовано резерва	(72 159)	-	-	(850 328)	(106 651)	(1 029 138)
Восстановлено резерва	(3 438)	-	(8 006)	-	-	(11 444)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	6 507	-	-	-	-	6 507
Выбытие компаний	(991)	-	(59 574)	-	-	(60 565)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	54 058	88 745	188 538	269 204	544 128	1 144 673

Начисление и восстановление резерва по предстоящим отпускам отражено в составе себестоимости, общехозяйственных и административных расходов, а также коммерческих расходов в составе статьи «Оплата труда персонала» (см. примечания 8, 9, 10). Начисление и восстановление резерва под судебные разбирательства и штрафы отражено в составе Прочих операционных доходов/(расходов), нетто.

По состоянию на 31 декабря 2021 года в связи с задержкой сроков сдачи некоторых объектов строительства (ЖК «Баланс» 1 очередь) и несвоевременной передаче квартир дольщикам ЖК «Береговой-1» (ООО «Малахит»), сданный 31 декабря 2020 года, Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод и начислила соответствующий резерв в размере 188 014 тыс. рублей с учетом ожидаемых обращений дольщиков, прогнозируемого снижения исковых требований судами, сформированного на основании практики судопроизводства Группы, а также моратория по штрафам, введенного Постановлением Правительства в 2022 году. Оставшаяся сумма начисленного резерва 60 098 тыс.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

рублей относится к прочим судебным разбирательствам, в которых Группа принимает участие и вероятность оттока экономических выгод оценивается как высокая, и на отчетную дату основная его сумма выбыла в связи с выбытием дочерней компании.

Величина резерва по непринятым у подрядчика работам по завершенному строительством объекту представляет собой оценку расходов, по которым Группа на отчётную дату не завершила приемку исполнительной документации от подрядчика, являющегося связанный стороной. Величина резерва также включает в себя оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет по объекту, введенному в эксплуатацию в отношении реализованных площадей.

Резерв по непринятым у подрядчика работам по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию признан в соответствии с принятым Группой подходом с целью обеспечения сопоставимости доходов и расходов при признании выручки исходя из степени готовности объекта строительства на отчетные даты.

26. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ

В таблице ниже приведена сверка типов финансовых активов и обязательств в соответствии с оценочными критериями МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»:

	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
На 31 декабря 2021 года			
Займы выданные	1 267 276	-	1 267 276
Денежные средства и их эквиваленты	476 094	-	476 094
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 972 286	-	2 972 286
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(4 991 113)	-	(4 991 113)
Кредиты и займы полученные	(13 991 380)	-	(13 991 380)
	(14 266 837)	(14 266 837)	

	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
На 31 декабря 2020 года			
Займы выданные	4 869 572	-	4 869 572
Денежные средства и их эквиваленты	1 183 861	-	1 183 861
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 863 411	-	1 863 411
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 649 565)	-	(2 649 565)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
Кредиты и займы полученные	(7 076 111)	-	(7 076 111)
	(1 808 832)	-	(1 808 832)

27. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

a. Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и прочими инвестициями.

Дебиторская задолженность организаций

Группа создает резерв под ожидаемые кредитные убытки, который отражает оценку ее убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска определяется как балансовая стоимость финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Займы выданные	1 267 276	4 869 572
Денежные средства и их эквиваленты	476 094	1 183 861
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 972 286	1 863 411
	4 715 656	7 916 844

Максимальный уровень кредитного риска Группы по классам активов представлен в таблице ниже:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Денежные средства и их эквиваленты	75 453	656 311
AAA(RU)	64 082	-
ruAAA	7 469	-
BB-	3 898	-
ruAA+	3	-
BBB(RU)	1	-
Ba2	-	643 069
ruBBB-	-	13 141
ruA+	-	33
ruBBB+	-	68

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Срочные депозиты	400 620	574 290
BB-	350 420	-
AAA(RU)	50 200	-
Baa3	-	500 000
ruBBB-	-	74 290
ruBBB+	-	-
Дебиторская задолженность – не имеющая кредитного рейтинга	2 972 286	1 863 411
Группа 1 – задолженность по ДДУ	87 186	123 222
Группа 2 – задолженность от связанных сторон	2 263 715	1 461 330
Группа 3 – задолженность по аренде	13 366	147 035
Группа 4 – прочие контрагенты	608 019	131 824
Займы выданные	-	-
ruBBB	-	-
Займы выданные – не имеющие кредитного рейтинга	1 255 657	4 822 832
Группа 1 – задолженность от связанных сторон	756 795	4 271 311
Группа 2 – прочие контрагенты	498 862	551 521

Убытки от обесценения

Суммы торговой и прочей дебиторской задолженности, сгруппированные по уровню ожидаемых кредитных убытков (который определялся на основании сроков просрочки задолженности в предыдущие периоды), по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года составили:

Убытки от обесценения	Уровень ОКУ	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
		31 декабря 2021		31 декабря 2020	
До 90 дней	3,92%	1 410 074	11	1 759 164	(1 001)
От 90 до 180 дней	4,29%	34 937	-	45 363	(124)
От 180 до 365 дней	20,88%	689 651	1 634 113	20 631	(59)
От 365 дней	33,81%	983 454	(1 722 910)	93 727	(54 290)
		3 118 116	(88 786)	1 918 885	(55 474)

Дебиторская задолженность по налогам и сборам не обесценивалась.

Авансы выданные, не являющиеся финансовыми активами, не включены.

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности, произошедшие в течение периода, приведены в примечание 20.

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным, произошедшие в течение периода, приведены в примечание 22.

b. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточное для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в нестандартных финансовых ситуациях, не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

В результате изменений в федеральном законе №214-ФЗ, вступившим в силу с июля 2019 года, Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу. Данная схема долевого участия предусматривает покрытие банком всего объема затрат на строительство объектов недвижимости с начала строительства проекта до момента ввода его в эксплуатацию, а также получение доступа Группы к средствам дольщиков не позднее 10 рабочих дней после предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Руководство Группы считает, что данное изменение не оказывает существенное влияние на способность Группы своевременно выполнять свои финансовые обязательства.

c. Риск соблюдения условий договоров

Группа принимает активное участие в отслеживании всех условий заемных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с контрагентом о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

31 декабря 2021

	Срок до погашения		
	Менее 1 года	От 1 до 7 лет	Итого
Обеспеченные кредиты и займы			
в рублях	1 496 278	8 250 786	9 747 064
Облигационные займы			
в рублях	91 860	3 000 000	3 091 860
Необеспеченные займы			
в рублях	866 284	286 172	1 152 456
Итого займы	2 454 422	11 536 958	13 991 380
Торговая и прочая кредиторская задолженность			
	3 175 847	1 815 266	4 991 113
Итого кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	5 630 269	13 352 224	18 982 493

31 декабря 2020

	Срок до погашения		
	Менее 1 года	От 1 до 7 лет	Итого
Обеспеченные кредиты			
в рублях	111	5 372 734	5 372 845
Облигационные займы			
в рублях	21 315	1 500 000	1 521 315
Необеспеченные займы			
в рублях	41 960	139 991	181 951
Итого займы	63 386	7 012 725	7 076 111
Торговая и прочая кредиторская задолженность			
	1 621 695	1 027 870	2 649 565

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Итого кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность

1 685 081 8 040 595 9 725 676

d. Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов и процентных ставок, могут оказать негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых активов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

e. Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по расчетам с контрагентами, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США и евро.

Курс доллара США на даты: 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 74,2926 и 73,88 руб. за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 73,68 руб. и 72,32 руб. за 1 доллар США, соответственно.

Курс Евро на даты: 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 84,0695 и 90,68 руб. за 1 евро соответственно. Среднегодовой курс евро за год, заканчивающийся 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года: 87,19 руб. и 82,84 руб. за 1 евро, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2021 у Группы имеются незавершенные расчеты с контрагентами, подверженные изменению курса валют, на сумму 2 337 тыс. Евро и 325 тыс. долларов США, что в рублевом эквиваленте составляет в совокупности 220 634 тыс. руб.

Учитывая несущественность задолженности номинированной в иностранной валюте, стоимостная оценка валютного риска не Группой не осуществлялась - признана незначительной.

По состоянию на 31 декабря 2020 года незавершенные расчеты, номинированные в долларах США и евро и подверженные изменению курса валют, отсутствовали.

f. Риск изменения процентной ставки

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой).

Прибыль и потоки денежных средств от операционной деятельности Группы в основном не зависят от изменения рыночных процентных ставок. Группа не хеджируала свои риски изменения процентных ставок.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типу процентных ставок, была следующей:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые активы с переменной ставкой		
Займы выданные	-	4 041 268
Финансовые активы с фиксированной ставкой		
Банковские депозиты	11 619	574 290
Займы выданные	1 255 657	781 564
	1 267 276	5 397 122
Финансовые обязательства с переменной ставкой		
Кредиты и займы	(6 923 414)	(5 126 167)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		
Кредиты и займы	(7 067 966)	(1 949 944)
	(13 991 380)	(7 076 111)

Анализ чувствительности к изменению процентной ставки финансовых инструментов с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов по финансовым обязательствам за 2021 год на 96 865 тыс. руб.

g. Управление капиталом

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности всех предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для собственников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, денежные средства и их эквиваленты, а также капитал собственников материнской компании, включающий в себя уставный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

Отношение чистого долга к задействованному капиталу Группы на отчетные даты рассчитывалось следующим образом:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные кредиты и займы	11 536 958	7 012 725
Краткосрочные кредиты и займы, а также текущая часть долгосрочных кредитов и займов	2 454 422	63 386
Денежные средства и их эквиваленты	(476 094)	(1 183 861)
Чистый долг	13 515 286	5 892 250
Уставный капитал	817 452	817 450
Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)	13 800 163	13 837 049
Итого капитал	14 617 615	14 654 499

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	92%	40%

Группа не устанавливает какие-либо финансовые ограничения в ставке соотношения чистого долга к задействованному капиталу.

Зависимость Группы от внешних источников финансирования связана прежде всего со спецификой деятельности компании.

28. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждой дочерней компании Группы, неконтролирующая доля участия в которой является существенной.

В 2021 году компания АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» была продана связанный стороне (Примечание 6).

В 2020 году компания ООО «Главстрой-Адлер» была продана третьей стороне. Неконтролирующая доля участия в прибыли ООО «Главстрой-Адлер» в 2020 году за период до выбытия компании из Группы составила 57 тыс. руб. Изменение нераспределенной прибыли, приходящееся на неконтролирующую долю владения ООО «Главстрой-Адлер» в 2020 году за период до выбытия компании из Группы, составила 3 205 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей)

31 декабря 2021 года

	МАЗД	ПАО «БКСМ»	АО «Мосинжжелезо- бетон-ЖБИ-15»	АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»	АО «Береговой – спец- застройщик»	АО «ГС- ФАСАД»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	0,66%	19,90%	49,14%	0,00%	1,02%	19,01%	
Внеоборотные активы	839 357	3 039 100	-	-	1 010 723	286 431	5 175 611
Оборотные активы	196 825	606 183	9 571	-	9 824 324	1 583 740	12 220 643
Долгосрочные обязательства	(351 003)	(1 324 918)	-	-	(7 527 927)	(94 674)	(9 298 522)
Текущие обязательства	(112 456)	(349 953)	(111 214)	-	(907 636)	(325 144)	(1 806 403)
Чистые активы	572 723	1 970 412	(101 643)	-	2 399 484	1 450 353	6 291 329
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	3 780	392 140	(49 947)	-	24 475	275 712	646 160
Выручка	124 578	138 768	38 367	43 115	71 401	524	416 753
Прибыль/(убыток)	(27 087)	(10 561)	(710)	(34 418)	(828 414)	(7 048)	(908 238)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-	-	-	-
Общий совокупный доход/(расход)	(27 087)	(10 561)	(710)	(34 418)	(828 414)	(7 048)	(908 238)
Прибыль/(убыток), приходящаяся на неконтролирующую долю	(2 811)	(2 297)	(349)	(23 398)	(74 266)	(1 380)	(104 501)
Изменение в капитале, приходящееся на неконтролирующую долю	6 594	-	-	-	5 569	-	12 163
Совокупный эффект от изменения размера неконтролирующей доли за период	(56 134)	-	-	(1 441 342)	(120 142)	277 092	(1 340 526)
Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность	(49 009)	12 914	2 949	35 499	(501 043)	121 246	(377 444)
Потоки денежных средств от/ (направленных на) инвестиционную деятельность	(81 411)	(25 255)	-	(33 468)	-	(152 475)	(292 609)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	129 933	11 852	-	-	521 158	16 705	679 648
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(487)	(489)	2 949	2 031	20 115	(14 524)	9 595

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей)

31 декабря 2020 года

	АО «Мосинжжелезо-бетон-ЖБИ-15»	АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»	АО «Береговой – спецзастройщик»	Итого
МАЗД	ПАО «БКСМ»			
Неконтролирующая доля в процентах	10,43%	19,90%	49,14%	67,98%
Внеоборотные активы	865 040	3 089 406	-	2 446 826
Оборотные активы	105 138	535 103	6 584	261 300
Долгосрочные обязательства	(402 909)	(1 414 828)	9	(505 801)
Текущие обязательства	(29 008)	(227 718)	(107 526)	(47 592)
Чистые активы	538 261	1 981 963	(100 933)	2 154 733
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	56 130	394 438	(49 598)	1 464 740
Выручка	112 593	12 182	34 156	220 659
Прибыль/(убыток)	17 544	(3 557)	3 791	77 592
Прочий совокупный доход	-	-	-	27 279
Общий совокупный доход/(расход)	17 544	(3 557)	3 791	104 871
Прибыль/(убыток), приходящаяся на неконтролирующую долю	1 981	(708)	1 862	28 481
Изменение нераспределенной прибыли, приходящееся на неконтролирующую долю	-	-	-	15 659
Совокупный эффект от изменения размера неконтролирующей доли за период	-	-	-	279 858
Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность	(22 419)	(18 231)	(35)	(13 432)
Потоки денежных средств от/ (направленных на) инвестиционную деятельность	4 255	19 758	-	(3 441)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	18 735	-	-	11 604
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	571	1 527	(35)	(5 269)
				12 565
				9 359

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля

АО «МАЗД»

27 мая 2021 года в результате дополнительной эмиссии акций АО "МАЗД", которая была завершена 05 августа 2021 года, прирост чистых активов дочерней компании составил 61 844 тыс. руб., а доля Группы снизилась на 0,235%. 24 декабря 2021 года Группой осуществлен выкуп акций в размере, составляющем 9,99% доли в уставном капитале АО «МАЗД», у связанных сторон за 6 604 тыс. руб.. По результатам проведенных операций доля Группы в АО "МАЗД" на 31.12.2021 составила 99,34%.

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведших к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся компании:

Остаток на 1 января 2021 года	56 130
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	(2 811)
Изменение неконтролирующих долей и доля в приросте капитала вследствие доп. эмиссии	7 832
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	(57 371)
Остаток на 31 декабря 2021 года	3 780

АО «Береговой-спецзастройщик»

27 мая 2021 года в результате дополнительной эмиссии акций АО "Береговой-спецзастройщик", которая была завершена 05 августа 2021 года, прирост чистых активов дочерней компании составил 50 406 тыс. руб., а доля Группы снизилась на 4,33%. 24 декабря 2021 года Группой осуществлен выкуп акций в размере, составляющем 10,03% доли в уставном капитале АО «Береговой-спецзастройщик» у связанных сторон за 5 959 тыс. руб. По результатам проведенных операций доля Группы в АО "Береговой-спецзастройщик" составила 98,98%.

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведших к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся компании:

Остаток на 1 января 2021 года	213 314
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	(74 266)
Изменение неконтролирующих долей и доля в приросте капитала вследствие доп. эмиссии	128 983
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	(243 556)
Остаток на 31 декабря 2021 года	24 475

АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»

В 2020 году было приобретено 1,28% доли в уставном капитале АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» у третьих сторон за 3 012 тыс. руб., позднее Компания продала 14,28% в уставном капитале АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» связанной стороне за 39 379 тыс. руб.. В 2021 году Группа продала долю в уставном капитале АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» связанным сторонам (см. примечание 5).

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведших к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся компании:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

	КК ЖБИ 9
Остаток на 1 января 2020 года	1 141 144
Прибыль, приходящаяся на неконтролирующую долю	28 481
Изменение нераспределенной прибыли, приходящееся на неконтролирующую долю	15 659
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	(26 671)
Продажа имеющихся долей без изменения контроля	306 529
Остаток на 31 декабря 2020 года	1 465 142

29. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Материнская компания и конечная контролирующая сторона

Непосредственным участником Группы является ООО «Корпорация «Главмосстрой», доля контроля которой составляет 100%. Материнская компания Группы не представляет финансовую отчетность, находящуюся в открытом доступе. По состоянию на отчетную дату конечным бенефициарным собственником Компании является Прокопчук Сергей Игоревич, которому принадлежит 100% в уставном капитале конечной материнской компании.

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. примечание 9).

	2021	2020
Заработка плата и премии	80 151	100 928
Отчисления во внебюджетные фонды	14 505	17 225
	94 656	118 153

Операции со связанными сторонами

Ассоциированные организации

	2021	2020
Выручка	18	842
Займы, выданные связанным сторонам	-	10 410
Займы, полученные от связанных сторон*	(2 650)	-
Погашение займов выданных*	(10 278)	(114 530)
Погашение займов полученных*	2 729	18 310
Проценты к получению	191	988
Проценты к уплате	(79)	(305)
Прочие расходы, нетто	(7 679)	(11)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (в тысячах рублей)

Существенное влияние через Собственника

	2021	2020
Выручка	48 438	11 258
Приобретение активов и услуг	(4 697 653)	(4 320 618)
Займы, выданные связанным сторонам*	507 061	4 509 879
Займы, полученные от связанных сторон*	(259 119)	(109 785)
Погашение займов выданных*	(4 063 647)	(1 191 005)
Погашение займов полученных*	250 159	390 113
Проценты к получению	52 157	187 663
Проценты к уплате	(12 296)	(1 800)
Проценты к уплате по обязательствам, относящимся к активам в форме права пользования	(15 278)	(12 958)
(Амортизация дисконта) / дисконтирование кредиторской задолженности	(221)	(34 618)
Восстановление ранее списанной / (списание) дебиторской задолженности, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	30 185	189 875
(Дисконтирование)/ амортизация дисконта по займам выданным	-	(41 048)
Доходы/(расходы) от уступки права требования по займам выданным	-	(1 217 069)
(Восстановление)/ списание обязательств по займам полученным, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	-	(89 286)
Прочие (расходы)/ доходы нетто, относящиеся к займам полученным	-	(24 404)
Убыток от прекращенной деятельности	-	-
Прочие доходы/(расходы), нетто	268 996	1 248
Прекращение признания обязательств, предназначенных для продажи, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	-	118 267

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)

Собственник

	2021	2020
Займы, полученные от связанных сторон*	-	(3 757)
Погашение займов полученных	-	2 160
Прочие доходы, нетто, относящиеся к займам полученным		3 757
Доходы от уступки права требования	(15 485)	1 232 097

* в том числе в результате присоединения дочерних компаний и взаимозачётов.

Сальдо расчетов со связанными сторонами:

Ассоциированные организации

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Займы выданные	-	10 087
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	293

Существенное влияние через собственника

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Займы выданные	756 796	4 286 224
Резерв под обесценение	-	(25 000)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	287 298	228 940
Авансы выданные по строительству объектов недвижимости и прочей деятельности	1 030 530	117 910
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(979 886)	(479 314)
Резервы по непринятым у подрядчика работам по объектам строительства	813 331-	956 979
Займы полученные	(140 031)	(118 775)

Собственник

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 976 404	1 232 097
Займы полученные	(2 055)	(2 055)

30. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

Ниже приводится перечень основных дочерних компаний Группы.

Наименование дочерней компании	Страна регистрации	Эффективная доля на 31 декабря 2021	Эффективная доля на 31 декабря 2020
ООО «Малахит» (в составе ООО «Главстрой» с октября 2021 года)*	Россия	0%	100,00%
АО «Баланс-спецзастройщик»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Береговой – спецзастройщик»	Россия	98,98%	93,29%
АО «Мосинжжелезбетон-ЖБИ-15»	Россия	50,86%	50,86%
АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»	Россия	0%	32,02%
ОАО «Даниловский строительный завод»	Россия	100,00%	100,00%
АО «МАЗД»	Россия	99,34%	89,57%
АО «Сретенка 13 – спецзастройщик»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Профинвест»	Россия	100,00%	100,00%
ПАО «БКСМ»	Россия	80,10%	80,10%
ООО «Соймоновский 7 – спецзастройщик»	Россия	100%	0%
АО «Совтрансавто-Москва»	Россия	100%	0%
АО «ГС-ФАСАД» (ранее АО «ДОК-6»)**	Россия	80,99%	32,63%

*21 октября 2021 году завершилась реорганизация дочерней компании ООО «Малахит» с долей владения 100% в форме присоединения к ООО «Главстрой». Подробнее о влиянии реорганизации ООО «Малахит» на консолидированную финансовую отчетность Группы представлено в примечании 23.

** По состоянию на 31 декабря 2020 инвестиция в ассоциированную компанию была обесценена в соответствии со справедливой стоимостью чистых активов по оценке Группы. Изменения, имевшие место в отчетном периоде раскрыты в примечании 6..

Доли владения в уставном капитале АО «Баланс-спецзастройщик», АО «Береговой – спецзастройщик», ОАО «Даниловский строительный завод», ООО «Профинвест», ПАО «БКСМ» находятся в залоге по кредитным договорам и договорам займа по состоянию на 31 декабря 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в залоге по кредитным договорам и договорам займа находились доли владения в уставном капитале АО «Баланс-спецзастройщик», АО «Береговой – спецзастройщик», ПАО «БКСМ», АО «МАЗД».

31. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

В 2018 году Группа приобрела у третьей стороны право требования к связанной стороне в сумме 258 844 тыс. руб. Остаток непогашенной задолженности связанной стороны по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляет 83 541 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 83 541 тыс. руб.). Группа не признает приобретённое право требования задолженности от связанной стороны в составе дебиторской задолженности и прочих доходов до момента фактической оплаты задолженности должником.

32. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

a. Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода проводимых реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

На экономику Российской Федерации оказывают влияние снижение мировых цен на нефть и ввод санкций против Российской Федерации некоторыми странами. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, к спаду деловой активности, девальвации курса рубля, росту инфляции. Данные факторы могут негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

Руководство Группы не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать влияние на развитие экономики России, а также финансовое положение Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

b. Судебные иски

Группа в ходе обычной деятельности принимала и продолжает принимать участие в судебных разбирательствах и спорах, в том числе в связи с задержкой сроков сдачи некоторых объектов строительства Группы. В связи с чем Группой был создан резерв под судебные иски (Примечание 25).

По мнению руководства Группы, потенциальных судебных процессов с участием Группы, которые могут привести к появлению неопределенных обязательств в будущем, не ожидается.

c. Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации находится в процессе развития. Изменения в законодательной сфере характеризуются наличием различных толкований и сложившейся практикой вынесения произвольных суждений со стороны властей. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. Налоговые органы Российской Федерации зачастую занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства и определении размера налогов, и возможно, что операции и деятельность, которые ранее не оспаривались, будут оспорены. Правильность истечения налогов в отчетном периоде может быть проверена в течении трех последующих календарных лет. В результате могут быть доначислены налоги, а также штрафы и пени.

Руководство Группы исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее. Трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Охрана окружающей среды

Руководство Группы полагает, что оно соблюдает применимое законодательство по охране окружающей среды, и ему неизвестно о каких-либо возможных нарушениях законодательства. Поэтому по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года обязательства, связанные с такими затратами, не начислялись.

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Выпуск облигаций

17 марта 2022 года Группа осуществила государственную регистрацию программы неконвертируемых процентных бездокументарных облигаций, предназначенных для квалифицированных инвесторов, серии 002Р ООО «Главстрой». Максимальная сумма номинальных стоимостей облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы 3,3 млрд. рублей. Программе облигаций присвоен регистрационный номер 4-00611-R-002Р.

Изменения в перечне активов, переданных в залог

В рамках обеспечения полученного кредита по договору со Сбербанком в мае 2022 года Группа передала в залог банку ряд помещений и машино-мест, принадлежащих ООО «Главстрой».

Прекращение банкротства дочерней компании

В феврале 2022 года вступило в законную силу решение суда о выходе из процедуры банкротства АО «Мосинжжелезобетон-ЖБИ-15». В связи с данным событием Группа не изменила подход к оценке активов АО «Мосинжжелезобетон-ЖБИ-15» и оценивает активы компании АО «Мосинжжелезобетон-ЖБИ-15» на дату прекращения процедуры банкротства как отрицательные, как и по состоянию на отчетную дату.

Привлечение финансирования

28 февраля 2022 года подписаны дополнительные соглашения к ранее заключенному кредитному договору между Сбербанком и АО «Береговой – спецзастройщик» об увеличении суммы кредитного лимита с 51,5 млрд. руб. до 64,6 млрд. руб. на основании принятого решения банком в декабре 2021 г. об увеличении лимита.

В рамках заключенного в 2022 году договора на предоставление долгосрочного беспроцентного займа Группа получила от связанной стороны финансирование на сумму 2 229 млн. руб..

Досрочное погашение займов, дебиторской задолженности связанными сторонами

В феврале, марте 2022 года задолженности дочерней компании АО «ГС-ФАСАД» (ранее АО «ДОК-6») в размере 1 403 098 тыс. руб. (займы, прочая дебиторская задолженность) были погашены связанными сторонами раньше сроков, указанных в договорах. Данные события после отчетной даты Группа приняла при оценки справедливой стоимости активов дочерней компании на 31 декабря 2021 года. Последствия такого пересмотра отражены непосредственно на нераспределенной прибыли, как и эффект от приобретения дочерней компании.

Досрочное исполнение обязательств Группой

На дату составления отчетности Группой осуществлено досрочное погашение не возобновляемой кредитной линии в сумме 6 167 млн. руб.. Остаток задолженности по долгосрочному кредиту составил 950 млн руб.

Приобретение доли АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»

Группой заключен договор поэтапного приобретения 23,8% доли АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» у связанной стороны за 311 218 тыс. руб. На дату составления консолидированной финансовой отчетности доля Группы в уставном капитале АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» составляет 9,51%, сделка и расчеты по ней не завершены.

Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля в результате выкупа части доли

В мае - июне 2022 года Группа осуществила выкуп акций АО «МАЗД» у третьих лиц в размере доли 0,62% за 130 тыс. руб., у связанных сторон в размере доли 0,04% за 440 тыс.руб.. По состоянию на дату выпуска отчетности сделки с третьими лицами завершены, задолженность отсутствует, сделки со связанными

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей)*

сторонами не завершены, имеется задолженность в сумме 440 тыс.руб.. По результатам выкупа акций размер доли Группы в АО «МАЗД» составил 100%.

В мае – июне 2022 года Группа осуществила выкуп акций АО «Береговой-спецзастройщик» у третьих лиц в размере доли 0,99% за 351 тыс.руб., у связанных сторон в размере доли 0,02% за 159 тыс.руб.. По состоянию на дату выпуска отчетности сделки с третьими лицами завершены, задолженность отсутствует, сделки со связанными сторонами не завершены, имеется задолженность в сумме 159 тыс.руб.. По результатам выкупа акций размер доли Группы в АО «Береговой-спецзастройщик» составил 100%.

Непрерывность деятельности

В феврале 2022 года, после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик, и начала специальной военной операции Российской Федерации в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск того, что санкции будут вводиться и в дальнейшем, что влечет значительное отрицательное влияние на экономику России. Данные события привели к снижению обменного курса Российского рубля, возросшей волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- основным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- проекты Группы сосредоточены в Москве - мегаполисе с высоким уровнем стоимости недвижимости;
- государственная поддержка строительной отрасли;
- поддержание Группой клиент ориентированного подхода при планировании объектов строительства (в жилых комплексах все максимально продумано для удобства жителей и имеются: парковые зоны, пешеходные набережные (там, где это возможно), ритейл зоны, объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады) и прочее), что в целом дает ряд конкурентных преимуществ объектам Группы;
- заключение долгосрочных контрактов с подрядчиками для непрерывного и исправного строительства объектов Группы;
- контроль за изменением договорных условий с поставщиками, контроль бюджета строительства с целью недопущения роста расходов;
- сокращение ряда затрат, не влияющих на качество объекта строительства;

и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.