

**ООО «Главстрой» и его дочерние
организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2020 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	12-89

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «Главстрой»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Главстрой» (Организация) (ОГРН 1217700167299, комната 32, помещение I, этаж 3, строение 1, дом 45/1, Пречистенская набережная, г. Москва, 119019) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 2020 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на примечание 1 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что ООО «Главстрой» создано в результате реорганизации АО «Главстрой» на основании решения единственного акционера, принятого 24 декабря 2020 года, и реорганизация завершена 8 апреля 2021 года. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (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.

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 сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, 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 недостаточным, 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 руководством, доводя до его 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

А.В. Котеров



Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. 1, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

13 апреля 2021 года

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

	Прим.	2020	2019
			пересмотренные данные*
Выручка	8	13 056 383	7 916 257
Себестоимость продаж	9	(7 337 865)	(3 146 868)
Валовая прибыль		5 718 518	4 769 389
Коммерческие расходы	11	(738 768)	(592 320)
Общехозяйственные и административные расходы	10	(1 041 798)	(663 008)
Прочие операционные доходы/ (расходы), нетто	12	636 080	(243 509)
Операционная прибыль		4 574 032	3 270 552
Финансовые доходы	13	273 580	185 931
Финансовые расходы	13	(1 947 469)	(1 209 743)
Доля в (убытке) /прибыли ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	19	(35 601)	4 929
Прибыль до налогообложения		2 864 542	2 251 669
Налог на прибыль	14	(523 628)	(466 048)
Прибыль от продолжающейся деятельности		2 340 914	1 785 621
(Убыток) / прибыль от прекращенной деятельности после налогообложения	5	(274)	11
Итого прибыль за год		2 340 640	1 785 632
Прибыль/ (убыток), приходящийся на:			
Собственников материнской компании		2 319 918	1 788 424
Неконтролирующие доли участия	29	20 722	(2 792)
		2 340 640	1 785 632
Прочий совокупный доход после налога на прибыль приходящийся на:			
Собственников материнской компании		-	-
Неконтролирующие доли участия		-	-
Итого общий совокупный доход		2 340 640	1 785 632
Итого общий совокупный доход/ (расход), приходящийся на:			
Собственников материнской компании		2 319 918	1 788 424
Неконтролирующие доли участия		20 722	(2 792)
		2 340 640	1 785 632

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

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

Васильев А.А.

Генеральный директор

13 апреля 2021 г.

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-89, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

Прим.	31 декабря 2020	31 декабря 2019 пересмотренные данные*
-------	--------------------	--

АКТИВЫ

Внебиротные активы

Основные средства	15	118 962	47 852
Инвестиционная собственность	16	9 939 197	2 532 548
Активы в форме права пользования	18	189 061	215 231
Нематериальные активы	17	11 425	19 462
Инвестиции в ассоциированные компании	19	362	144 828
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	19	-	7 643
Займы выданные	23	4 027 496	2 035 751
Итого внеоборотные активы		14 286 503	5 003 315

Оборотные активы

Запасы	20	15 825 846	15 565 413
Займы выданные	23	842 076	258 018
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	3 834 605	2 130 745
Налог на прибыль к возмещению	21	15 212	3 593
Денежные средства и их эквиваленты	22	1 183 861	916 326
Прочие налоговые активы		40 411	236
Итого оборотные активы		21 742 011	18 874 331
Активы, предназначенные для продажи	5	-	22 569
Итого активы		36 028 514	23 900 215

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал	24	817 450	817 450
Нераспределенная прибыль		14 240 099	9 529 959
Капитал, причитающийся собственникам Компании		15 057 549	10 347 409
Неконтролирующие доли участия	29	2 079 024	1 312 871
Итого собственный капитал		17 136 573	11 660 280

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы полученные	25	7 012 725	3 600 076
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	26	1 027 870	1 040 312
Отложенные налоговые обязательства	14	4 357 612	3 064 417
Итого долгосрочные обязательства		12 398 207	7 704 805

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

Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	25	63 386	418 608
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	26	3 678 064	2 846 402
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	26	1 843 102	1 114 922
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	26	6 337	137
Оценочные обязательства	26	902 845	23 299
Итого краткосрочные обязательства		6 493 734	4 403 368
Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи	5	-	131 762
Итого обязательства		18 891 941	12 239 935
Итого собственный капитал и обязательства		36 028 514	23 900 215

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

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

Васильев А.А.

Генеральный директор
13 апреля 2021 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
	450	4 702 554	4 703 004	88 752	4 791 756
	-	1 788 424	1 788 424	(2 792)	1 785 632
	-	1 788 424	1 788 424	(2 792)	1 785 632
Остаток на 1 января 2019 пересмотренные данные*					
Прибыль					
Итого общий совокупный доход					
Приобретение долей участия в дочерних компаниях					
6	-	2 510 604	2 510 604	1 359 679	3 870 283
7	817 000	662 203	1 479 203	(132 978)	1 346 225
		20 769	20 769	210	20 979
Реорганизация					
Вклад в уставный капитал компаний Группы					
Приобретение инвестиций в ассоциированные компании					
Прочие операции с собственниками					
Остаток на 31 декабря 2019 пересмотренные данные*					
Прибыль					
Итого общий совокупный доход					
Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля					
Выбытие долей участия в дочерних компаниях					
Приобретение долей участия в дочерних компаниях					
Корректировка стоимости выбывающих активов и обязательств					
Прочие операции с собственниками					
Остаток на 31 декабря 2020					

*Группа изменила представление некоторых статей отчетности, сравнивательные данные также изменены соответственно образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

 Васильев А.А.
 Генеральный директор
 13 апреля 2021 г.

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-89, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

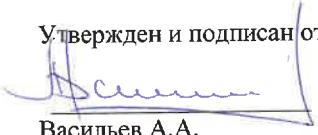
	2020	2019 пересмотренные данные*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за год до налогообложения от продолжающейся деятельности	2 864 542	2 251 669
(Убыток) / прибыль за год до налогообложения от прекращенной деятельности	(274)	11
Итого прибыль за год до налогообложения	2 864 268	2 251 680
Корректировки прибыли:		
Амортизация внеоборотных активов	87 927	56 396
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	(14 255)	6 183
(Восстановление)/начисление резерва под обесценение по займам выданным	(2 308)	1 070
Восстановление расходов прошлых лет	(211 864)	-
Расходы от выбытия МПЗ	2 021	211 864
Начисление / (восстановление) прочих резервов	26 982	(1 951)
(Восстановление) / начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и резерва под обесценение по авансам выданным	(6 011)	11 153
Восстановление ранее списанных займов полученных	20 647	-
Начисление/ (восстановление) резерва по запасам	871	(3 765)
Доля в убытке / (прибыли) ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	35 601	(4 929)
(Прибыль) / убыток от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(31 997)	102 094
Расходы от дисконтирования	75 666	49 397
Доходы от уступки прав требования	(15 028)	(22 294)
Убыток / (прибыль) от прекращенной деятельности	274	(11)
Списание НДС	2 777	13 193
Прибыль от выгодного приобретения дочерних компаний (см. примечание 6)	(33 660)	-
Прибыль от продажи дочерней компании (см. примечание 5)	(347 165)	-
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(10 559)	(105 675)
(Прибыль)/убыток от списания дебиторской задолженности	(3 033)	12 623
Значительный компонент финансирования, признанный в выручке от продажи недвижимости	(779 612)	(1 286 074)
Значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости	1 501 060	885 499
Проценты к уплате	369 702	270 081
Проценты к получению	(273 580)	(185 789)
Расходы / (доходы) по курсовым разницам, нетто	186	(142)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала	3 258 910	2 260 603
Изменения в оборотном капитале		
Увеличение запасов	(719 222)	(2 290 900)
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	89 076	(1 660 988)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	542 059	1 035 381

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

Потоки денежных средств, направленных на операционную деятельность		
до уплаты налогов и процентов	3 170 823	(655 904)
Налог на прибыль уплаченный	(62 437)	(20 642)
Проценты уплаченные	(518 207)	(98 171)
Потоки денежных средств от/ (направленных на) операционную деятельность	2 590 179	(774 717)
 ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Приобретение долей участия в компаниях	(1 232 845)	(313 645)
Приобретение инвестиционной собственности	(136 400)	-
Присоединение по итогам реорганизации	-	386 061
Возврат займов выданных	98 297	210 268
Приобретение основных средств	(91 885)	(47 571)
Приобретение прочих внеоборотных активов	(4 332)	(17 407)
Займы выданные	(4 930 601)	(966 426)
Продажа долей участия в компаниях	563 970	-
Продажа основных средств	-	688
Проценты полученные	120 338	54 091
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	(5 613 458)	(693 941)
 ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Платежи по договорам аренды недвижимого имущества	(68 692)	(43 189)
Платежи за изменение долей владения в дочерней организации, которые не приводят к потере контроля	(251)	-
Получение кредитов и займов	7 932 434	4 146 757
Погашение кредитов и займов	(4 572 677)	(1 914 641)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	3 290 814	2 188 927
 Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	267 535	720 269
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	916 326	196 057
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (см. примечание 22)	1 183 861	916 326

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

Утвержден и подписан от имени руководства Группы


 Васильев А.А.
 Генеральный директор
 13 апреля 2021 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 31.

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.

Непосредственным участником Компании является ООО «Корпорация «Главмосстрой» (100%). По состоянию на 31 декабря 2019 года конечными бенефициарными владельцами Компании были: Шишкин Андрей Владимирович, Кускевич Татьяна Андреевна, Швабауэр Виктор Романович, Базавлук Виктория Васильевна. В 2020 году произошла смена бенефициарного владельца Компании. С августа по декабрь 2020 года бенефициарным владельцем Компании являлся Степанов Михаил Владимирович. По состоянию на 31 декабря 2020 года 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. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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 общеэкономической неопределенности. Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

распространение коронавирусной инфекции не оказало 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. 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 показывают отсутствие существенного влияния указанных выше факторов на финансовую устойчивость Группы.

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.

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

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

b. Основа подготовки финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена 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.

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 на предмет обесценения. Справедливая стоимость инвестиционной собственности рассчитывается методом дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках. 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 отношении 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 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 2019 году АО «Главстрой» поэтапно приобрела 31,03% акций АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» (АО «КК ЖБИ№9») у связанных сторон, в результате чего стала акционером с наибольшей долей владения - 45,03%. Оставшийся пакет акций распределен между тремя компаниями, принимающими решения в интересах Компании, и 292 физическими лицами, максимальная доля каждого из которых составляет 0,5% (всего – 11%). Права и обязанности акционеров закреплены в Уставе АО «КК ЖБИ №9», между акционерами нет других соглашений, регламентирующих их права и обязанности. В соответствии с Уставом каждая обыкновенная акция предоставляет акционеру - владельцу одинаковый объем прав. Акционеры АО «КК ЖБИ №9» имеют право получать долю чистой прибыли, подлежащую распределению, в соответствии с принадлежащей им долей владения. Решения по всем вопросам в отношении значимой деятельности АО «КК ЖБИ №9», отнесенными к компетенции общего собрания акционеров, принимаются простым большинством голосов. Общее руководство деятельностью АО «КК ЖБИ №9» осуществляют совет директоров, большинство голосов в совете директоров АО «КК ЖБИ №9» принадлежит Группе. В 2020 году Группа снизила долю владения в АО «КК ЖБИ№9» 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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.

f. Изменения в представлении консолидированной финансовой отчётоности.

i. Влияние изменений в учётной политике.

С 1 января 2020 года Группа решила отказаться от выделения в составе капитала отдельного раздела «Добавочный капитал». Следующая таблица отражает влияние применения нового подхода на консолидированный отчёт о финансовом положении:

	Как представлено	первоначально на 31 декабря 2019	Корректировки	1 января 2020
Собственный капитал				
Уставный капитал		450	-	450
Добавочный капитал		2 632 577	(1 815 577)	817 000
Нераспределённая прибыль		6 090 766	1 815 577	7 906 343
Капитал, причитающийся участникам		8 723 793	-	8 723 793
 Собственный капитал				
Добавочный капитал		3 944 730	(3 944 730)	-
Нераспределённая прибыль		(32 294)	3 944 730	3 912 436
Капитал, причитающийся участникам		3 912 436	-	3 912 436

ii. Ошибки прошлых лет, выявленные в текущем отчётом периоде

В текущем отчётом периоде были выявлены технические ошибки, которые привели к изменениям сравнительных данных. Следующие таблицы отражают влияние изменения сравнительных данных на консолидированный отчёт о финансовом положении, консолидированный отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированный отчёт об изменениях в капитале:

	31 декабря 2019 с учётом изменений в УП	Корректировки	1 января 2020
Активы			
Основные средства	81 476	(33 624)	47 852
Инвестиционная собственность	2 498 924	33 624	2 532 548

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

Запасы	14 472 515	1 092 898	15 565 413
Займы выданные	188 838	69 180	258 018
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 630 458	(499 713)	2 130 745
Денежные средства и эквиваленты	985 506	(69 180)	916 326
Прочие оборотные активы	-	236	236

Капитал

Уставный капитал	450	817 000	817 450
Добавочный капитал	817 000	(817 000)	-
Нераспределенная прибыль	7 906 343	1 623 616	9 529 959

Обязательства

Отложенные налоговые обязательства	2 658 513	405 904	3 064 417
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	1 533 841	(418 919)	1 114 922
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	3 863 582	(1 017 180)	2 846 402

	Как первоначально представлено за 2019	Корректировки	2019
Выручка	7 913 347	2 910	7 916 257
Себестоимость	(4 149 220)	1 002 352	(3 146 868)
Валовая прибыль	3 764 127	1 005 262	4 769 389
Прочие операционные (расходы) /доходы, нетто	(264 050)	20 541	(243 509)
Операционная прибыль	2 244 749	1 025 803	3 270 552
Финансовый расход	(1 225 813)	16 070	(1 209 743)
Прибыль до налогообложения	1 209 796	1 041 873	2 251 669
Налог на прибыль	(257 673)	(208 375)	(466 048)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Прибыль от продолжающейся деятельности	952 123	833 498	1 785 621
Итого прибыль за год	952 134	833 498	1 785 632
Прибыль/ (убыток), приходящийся на:			
Участников материнской компании	954 926	833 498	1 788 424
Итого общий совокупный доход	952 134	833 498	1 785 632
Итого общий совокупный доход/ (расход), приходящийся на:			
Участников материнской компании	954 926	833 498	1 788 424
	31 декабря 2018 с Корректировки учётом изменений в УП		1 января 2019

Капитал

Нераспределенная прибыль	3 912 436	790 118	4 702 554
--------------------------	-----------	---------	-----------

По результатам внесенных исправлений был осуществлен пересмотр взаимосвязанных показателей консолидированного отчёта о движении денежных средств.

iii. Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2020 года

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2020 г. или после этой даты, и которые не оказали существенного влияния на финансовое положение или деятельность Группы:

- Поправки к Концептуальной основе финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года);
- Определение бизнеса – поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущены 22 октября 2018 года);
- Определение существенности – поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (выпущены 31 октября 2018 года);
- Реформа базовой процентной ставки – поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 26 сентября 2019 года).

iv. 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.

- 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);

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

- 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, а также «Ежегодные усовершенствования МСФО» 2018-2020 - поправки к МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСБУ 41 (выпущены 14 мая 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- 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);
- Реформа базовой процентной ставки – Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 (выпущенные 27 августа 2020 года и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

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.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

ii. 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.

iii. 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. Наличие контроля признается, в частности, когда эффективная доля владения Группы 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.

iv. 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 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.

v. 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,

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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.

vi. 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 инвестиций 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.

vii. 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.

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 переклассификации 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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.

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,ываемые 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 относятся 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 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 (ОКУ) представляют собой расчтную оценку, взвешенную с учётом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

ожидаемых недополученных денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

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

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, 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 потерять 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
- заемщик 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Количество дней без движения	Уровень ОКУ 2020	Уровень ОКУ 2019
до 90 дней	2%	5%
от 90 до 180 дней	2%	7%
от 180 до 365 дней	6%	7%
от 365 дней	34%	45%

Оценка ожидаемые 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 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

vii. Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитаются 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.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в периодах, закончившихся 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 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, 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 2020 и 31 декабря 2019 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 отчётную 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 26). 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 арендуемого 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 арендуемых 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 2020 и 31 декабря 2019 года были следующими:

- | | |
|---|---|
| • права на использование программного обеспечения | 5 лет (2 – 3 года на 31 декабря 2019 г.); |
| • видеоролики | 2 – 5 лет (2 - 3 года на 31 декабря 2019 г.); |
| • веб-сайты | 2 – 6 лет (3 -6 лет на 31 декабря 2019 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, 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;
- 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)*

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.

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

k. Торговая и прочая дебиторская задолженность

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.

l. Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно, относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от их выпуска. Прибыли или убытки, возникающие в результате сделок с участниками Группы, отражаются в капитале как увеличение или уменьшение добавочного капитала.

m. 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 конклюдентное 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.

n. 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.

o. 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.

p. Резервы

i. 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.

ii. Судебные издержки

Резерв признается в том случае, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникает необходимость погасить обязательство.

iii. Прочие резервы

Резерв признается 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

экономических выгод. 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.

q. 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. 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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.

г. 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.

Курс доллара США на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 73,88 руб. и 61,91 руб. за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 72,32 руб. и 64,74 руб. за 1 доллар США, соответственно.

Курс Евро на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 90,68 и 69,34 руб. за 1 евро соответственно. Среднегодовой курс евро за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 82,84 руб. и 72,50 руб. за 1 евро, соответственно.

Курс фунта стерлингов на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 100,04 и 81,15 руб. за 1 фунт соответственно. Среднегодовой курс фунта за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 92,52 руб. и 82,55 руб. за 1 фунт, соответственно.

с. 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.

т. 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой 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 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 компанией, 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.

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 обязательств, 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)*

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

ООО «Главстрой-Адлер»

В 2019 году руководство Группы приняло решение продать компании 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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)
Потоки денежных средств по прекращенной деятельности	2 615
Потоки денежных средств от/ (направленных на) операционную деятельность	-
Потоки денежных средств от / (направленных на) инвестиционную деятельность	-
Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность	-
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

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.

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 связанный 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%.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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:

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

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 2020 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)

АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»

6 июня 2019 года Группа приобрела контроль над компанией АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» (АО «КК ЖБИ №9») (см. примечание 2, 24, 31) посредством поэтапной покупки 31,03% акций данной компании (26,03% в феврале 2019 года, 5% в июне 2019 года). В результате общая доля владения Группы по состоянию на отчетную дату составила 45,03%.

В отчетном периоде АО «КК ЖБИ №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.

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 2020 года
(в тысячах рублей)

Инвестиционная собственность	2 416 354
Дебиторская задолженность	83 997
Займы выданные	59 424
Денежные средства и их эквиваленты	3 698
Запасы	639
Кредиторская задолженность	(45 540)
Отложенные налоговые обязательства	(460 884)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	2 057 688
Неконтролирующая доля участия	(1 131 128)
Справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании на дату приобретения	(271 946)
Справедливая стоимость переданной оплаты	(48 408)
Прибыль от выгодного приобретения	606 206
Прибыль от выгодного приобретения отражена напрямую в составе нераспределённой прибыли.	
Общая величина вознаграждения	48 408
Выплаченное вознаграждение	41 908
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	6 500
Приобретенные денежные средства	(3 698)
Приобретение дочерней компании, нетто	38 210

АО «Береговой - спецзастройщик» (ранее АО «МЗЖБИиТ»)

12 августа 2019 года Группа приобрела контроль над компанией АО «Береговой - спецзастройщик» (ранее АО «МЗЖБИиТ») посредством поэтапной покупки 60,81% акций компании (2,55% в июне 2019 года, 58,26% в августе 2019 года), в августе 2019 г. 0,08% акций были внесены непосредственным участником Компании - ООО «Корпорация «Главмосстрой» - в имущество Компании, 2,02% были приобретены в декабре 2019 г. В результате общая доля владения Группы по состоянию на отчетную дату составила 93,29% (см. примечание2431).

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Запасы	4 501 354
Дебиторская задолженность	56 676
Денежные средства и их эквиваленты	3 113
Кредиты и займы полученные	(153 123)
Кредиторская задолженность	(208 895)
Отложенные налоговые обязательства	(822 884)
Чистые идентифицируемые активы на дату приобретения	3 376 241
Неконтролирующая доля участия	(228 816)
Справедливая стоимость переданной оплаты	(220 790)
Справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании на дату приобретения	(1 022 237)
Прибыль от выгодного приобретения	1 904 398
Общая величина вознаграждения	220 790
Выплаченное вознаграждение	13 503
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	207 287
Приобретенные денежные средства	(3 113)
Приобретение дочерней компании, нетто	10 390

7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ АО «ИСК ТЕМП» В ФОРМЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ К АО «ГЛАВСТРОЙ»

24 октября 2019 года произошла реорганизация связанной компании АО «ИСК Темп» в форме присоединения к АО «Главстрой». Присоединение АО «ИСК Темп» было осуществлено с целью оптимизации чистых активов Компании. Основными активами АО «ИСК Темп» на дату присоединения являлись: дебиторская задолженность от связанных компаний Группы, помещения, сдаваемые в аренду, и денежные средства, размещенные на депозите. Группа провела оценку передаваемых активов и обязательств на дату присоединения, по результатам оценки была пересмотрена справедливая стоимость активов и инвестиций, а также займы выданные в сумме 226 305 тыс. руб., дебиторская задолженность в сумме 162 043 тыс. руб. и займы полученные в сумме 295 927 тыс. руб. были списаны напрямую в состав нераспределённой прибыли.

В следующей таблице представлена обобщенная информация о структуре присоединенных активов, обязательств и капитала с учётом проведенных списаний, и пересмотра оценок, описанных выше:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

АКТИВЫ

Инвестиционная собственность	3 880
Дебиторская задолженность	181 233
Займы выданные	776 672
Денежные средства и их эквиваленты	385 900
Отложенные налоговые активы	35 289
Прочие оборотные активы	515
	1 383 489

КАПИТАЛ

Уставный капитал	817 000
Нераспределенная прибыль	662 203
Неконтролирующие доли участия	(132 978)
	1 346 225

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Кредиты и займы полученные	34 508
Прочие краткосрочные обязательства	2 756
	37 264

8. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

	2020	2019
Выручка от продажи недвижимости	12 484 761	7 620 915
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду	520 656	247 897
Выручка от услуг техзаказчика	22 831	18 540
Выручка от услуг техзаказчика от связанных сторон (см. примечание 30)	10 784	10 752
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду связанным сторонам (см. примечание 30)	1 316	14 058
Выручка от реализации железобетонных изделий	442	276
Прочая выручка от связанных сторон (см. примечание 30)	-	151
Прочая выручка	15 593	3 668
	13 056 383	7 916 257

Выручка Группы от продажи недвижимости в 2020 и 2019 году была получена от реализации объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26.

Увеличение выручки от инвестиционной собственности, переданной в аренду, связано с приобретением дочерних компаний ПАО «БКСМ», АО «МАЗД», ОАО ПО «Даниловский строительный завод» (см примечание 6).

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, которая включена в состав дебиторской задолженности	123 222	540 646
Обязательства по договорам с покупателями	<u>(3 678 064)</u>	<u>(2 793 794)</u>
	<u>(3 554 842)</u>	<u>(2 253 148)</u>

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия 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.

В 2020 году Группа получила разрешение на ввод первой очереди строительства ЖК «Береговой», в связи с этим дебиторская задолженность по договорам долевого участия существенно сократилась на 31 декабря 2020 года по сравнению с 31 декабря 2019 года.

Изменение в обязательствах по договорам с покупателями в основном связано с увеличением объемов продаж на 23% (м2) в 2020 году по сравнению с 2019 годом.

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 2021 года	1 133 858
2 квартал 2021 года	1 272 103
3 квартал 2021 года	1 272 103

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

9. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ

	2020	2019
Услуги субподрядных организаций	6 741 949	2 779 670
Оплата труда персонала	295 271	189 670
Коммунальные услуги	111 033	56 257
Расходы по аренде	63 742	24 850
Расходы по охране	30 772	17 020
Налоги	29 065	18 210
Расходы по содержанию активов	25 188	12 284
Амортизация основных средств и инвестиционной собственности	5 446	3 123
Материальные затраты	5 141	3 569
Расходы по оформлению градостроительных документов	-	28 125
Амортизация нематериальных активов	240	-
Прочие услуги сторонних организаций	13 600	5 523
Прочая себестоимость	16 418	8 567
	7 337 865	3 146 868

10. ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2020	2019
Оплата труда персонала	639 102	442 666
Аудиторские и консультационные услуги	73 418	21 213
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	66 773	45 280
Налоги	57 340	19 168
Расходы по аренде	50 459	37 072
Юридические услуги	34 412	4 654
Расходы на программное обеспечение	21 546	5 587
Услуги по содержанию активов	15 918	10 626
Материалы	14 691	20 175
Прочие услуги сторонних организаций	11 237	2 626
Расходы на участие в выставках, ярмарках, конференциях	10 576	6 623
Расходы по аренде	8 658	3 019
Информационные услуги	7 979	4 911
Представительские расходы	1 261	1 559
Услуги, связанные с персоналом	1 168	394
Амортизация нематериальных активов	654	136
Расходы по охране и пожарной безопасности	259	13 240
Прочие общехозяйственные и административные расходы	26 347	24 059
	1 041 798	663 008

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

11. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2020	2019
Маркетинговые услуги	265 404	278 866
Комиссионные и агентские вознаграждения от связанных сторон	184 416	131 560
Страхование рисков под сделки ДДУ	144 317	98 079
Комиссионные и агентские вознаграждения	63 215	21 928
Оплата труда персонала	51 120	29 981
Амортизация нематериальных активов	11 241	4 680
Прочие услуги сторонних организаций	4 979	4 950
Амортизация основных средств	3 573	3 177
Услуги по содержанию активов	2 362	1 880
Расходы по аренде	199	147
Прочие коммерческие расходы	7 942	17 072
	738 768	592 320

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

12. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ/(РАСХОДЫ), НЕТТО

	2020	2019
Прибыль от продажи дочерней компании (см. примечание 5)	347 165	-
Восстановление расходов прошлых лет	211 864	-
Прибыль от выгодного приобретения дочерних компаний (см. примечание 6)	33 660	-
Прибыль/(убыток) от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31 997	(102 094)
Доходы от уступки прав требований по связанным сторонам (см. примечание 30)	15 028	28 687
Доходы/ (расходы) от выбытия основных средств	14 255	(6 183)
Списание кредиторской задолженности	3 686	1 454
Списание кредиторской задолженности по связанным сторонам (см. примечание 30)	6 873	104 221
Восстановление/(начисление) резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и резерва под обесценение по авансам выданным	5 177	(9 553)
Восстановление списанной/ (списание) дебиторской задолженности	3 033	(12 623)
Восстановление списанных/ (списание) займов выданных	2 308	(1 070)
Восстановление/(начисление) резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и резерва под обесценение по авансам выданным от связанных сторон (см. примечание 30)	834	(1 600)
(Начисление)/восстановление резерва по запасам	(871)	3 765
Услуги банков	(1 226)	(941)
(Убыток) / прибыль прошлых лет	(1 866)	1 319
Расходы от выбытия материально-производственных запасов	(2 021)	(211 864)
Списание НДС	(2 777)	(13 193)
Расходы на благотворительность	(3 270)	(9 504)
Расходы от выбытия прочих активов, нетто	(4 310)	(13 872)
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(10 991)	(8 953)
Прочие расходы, нетто, относящиеся к займам полученным	(20 647)	-
Расходы от уступки прав требований	-	(6 393)
Прочие (расходы) / доходы, нетто по связанным сторонам (см. примечание 30)	(6 470)	16 992
Прочие доходы /(расходы), нетто	14 649	(2 104)
	636 080	(243 509)

В 2019 году Группа списала приобретенные здания, классифицированные как предназначенные под снос, сумма списания составила 211 864 тыс. руб. Учитывая тот факт, что с приобретением объектов недвижимости Группа получила права на аренду дополнительных земельных участков, необходимых для реализации проекта по строительству объектов недвижимости, осуществлен пересмотр ранее понесенных затрат, в качестве направленных на приобретение прав аренды. Восстановленные расходы отнесены на затраты по строительству, так как выдано разрешение на строительство.

В 2019 году Группа списала кредиторскую задолженность в сумме 104 221 тыс. руб. в связи с истекшим сроком исковой давности на основании подписанного с контрагентом акта сверки, в котором отсутствует задолженность по данному договору.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

13. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2020	2019
Финансовые доходы		
Проценты к получению от связанных сторон (см. примечание 30)	188 651	138 207
Проценты к получению	84 929	47 582
Положительные курсовые разницы, нетто	-	142
	273 580	185 931
Финансовые расходы		
Значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости	1 501 060	885 499
Проценты к уплате	354 639	230 622
Расходы от дисконтирования финансовых инструментов по связанным сторонам (см. примечание 30)	75 666	49 397
Проценты к уплате связанным сторонам (см. примечание 30)	15 063	39 459
Расходы на обслуживание облигационного займа	855	4 766
Отрицательные курсовые разницы	186	-
	1 947 469	1 209 743
Нетто-величина финансовых доходов/ (расходов) за период	(1 673 889)	(1 023 812)

14. 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%.

	2020	2019
Налог на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(43 670)	(18 834)
Возникновение и восстановление временных разниц	(521 618)	(518 443)
Изменение величины налогового убытка, перенесенного на будущие периоды	41 660	71 229
Расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	(523 628)	(466 048)

b. Сверка эффективной ставки налога:

	2020	2019
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	2 864 542	2 251 669
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(572 908)	(450 334)
Доходы / (расходы), не подлежащие вычету	49 280	(15 714)
	(523 628)	(466 048)

c. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Основные средства и инвестиционная собственность	81 928	14 761	(1 571 188)	(481 877)	(1 489 260)	(467 116)
Нематериальные активы	3	-	-	-	3	-
Запасы	35 257	412 706	(926 669)	(1 649 301)	(891 412)	(1 236 595)
Кредиты и займы	-	-	(36 321)	-	(36 321)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	720 445	188 876	-	-	720 445	188 876
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 062	733	(2 901 630)	(1 674 496)	(2 899 568)	(1 673 763)
Инвестиции	8 812	-	-	-	8 812	-
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	229 689	124 181	-	-	229 689	124 181
Налоговые активы/(обязательства)	1 078 196	741 257	(5 435 808)	(3 805 674)	-	-
Зачет налога	(1 078 196)	(741 257)	1 078 196	741 257	-	-
Чистые налоговые обязательства	-	-	(4 357 612)	(3 064 417)	(4 357 612)	(3 064 417)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах рублей)

d. Движение временных разниц в течение периода

	1 января 2019	Признано в составе прибыли или убытка	Призна но в составе нерасп ределе нной прибы ли	Перевод инвестици онной собствено сти в состав запасов	Изменение в результате присоединен ия новых компаний	31 декабря 2019	Признано в составе прибыли или убытка	Признан о в составе нераспре деленной прибыли	Выбыт ие дочерн ей компа нии	Изменение в результате присоедин ения новых компаний	31 декабря 2020
Основные средства и инвестиционна я собственность	(735 336)	1 478 405	-	115 940	(1 326 125)	(467 116)	(226 788)	-	-	(795 356)	(1 489 260)
Запасы	(277 997)	(862 832)	-	(115 940)	20 174	(1 236 595)	334 708	-	-	10 475	(891 412)
Кредиты и займы	(31 211)	31 211	-	-	-	-	(36 321)	-	-		(36 321)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 863	161 216	15 669	-	8 128	188 876	624 149	(6 688)	-	(85 892)	720 445
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(257 298)	(1 431 518)	14 785	-	268	(1 673 763)	(1 225 836)	(32 812)	32 812	31	(2 899 568)
Инвестиции	11 661	(11 661)	-	-	-	-	8 598	-	-	214	8 812
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	20 072	91 398	-	-	12 711	124 181	41 660			63 848	229 689
Нематериальн ые активы	-	-	-	-	-	-	(128)	-	-	131	3
Чистые налоговые активы/(обязат ельства)	(1 266 246)	(543 781)	30 454	-	(1 284 844)	(3 064 417)	(479 958)	(39 500)	32 812	(806 549)	(4 357 612)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёtnости за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>						
Сальдо на 1 января 2019 года	9 061	12 557	7 657	6 228	-	35 503
Поступления	3 407	22 784	1 898	4 324	15 158	47 571
Выбытия	(208)	(1 063)	(2 138)	(3 331)	(6 969)	(13 709)
Перемещения из инвестиционной собственности, нетто (см. примечание 16)	769	-	-	-	-	769
Сальдо на 31 декабря 2019 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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах рублей)

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Накопленная амортизация</i>						
Сальдо на 1 января 2019 года	(1 608)	(5 542)	(5 912)	(3 851)	-	(16 913)
Амортизация за отчетный период	(1 636)	(6 680)	(1 324)	(1 551)	-	(11 191)
Амортизация выбывших основных средств	-	873	2 138	2 965	-	5 976
Перемещения из инвестиционной собственности, нетто (см. примечание 16)	(154)	-	-	-	-	(154)
Сальдо на 31 декабря 2019 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)
<i>Балансовая стоимость</i>						
На 1 января 2019 года	7 453	7 015	1 745	2 377	-	18 590
На 31 декабря 2019 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

Основные средства, находящиеся в залоге на 31 декабря 2020 и на 31 декабря 2019 года, отсутствуют.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

16. ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

	Здания и сооружения	Права аренды	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 1 января 2019 года	122 803	3 753 793	-	3 876 596
Поступления в рамках объединения бизнеса (см. примечание 6)	4 209	6 749 849	-	6 754 058
Перемещения в состав основных средств, нетто (см. примечание 15)	(769)	-	-	(769)
Перемещения в состав запасов (см. примечание 20)	-	(8 087 288)	-	(8 087 288)
Сальдо на 31 декабря 2019 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	-	1 749 873	2 345 332
Перемещения в состав запасов (см. примечание 20)	-	(593 215)	-	(593 215)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	721 702	7 480 599	1 749 873	9 952 174
Накопленная амортизация				
Сальдо на 1 января 2019 года	(7 467)	-	-	(7 467)
Амортизация за отчетный период	(1 920)	-	-	(1 920)
Амортизационные отчисления в рамках объединения бизнеса	(816)	-	-	(816)
Перемещения в состав основных средств, нетто (см. примечание 15)	154	-	-	154
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(10 049)	-	-	(10 049)
Амортизация за отчетный период	(2 928)	-	-	(2 928)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(12 977)	-	-	(12 977)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2019 года	115 336	3 753 793	-	3 869 129
На 31 декабря 2019 года	116 194	2 416 354	-	2 532 548
На 31 декабря 2020 года	708 725	7 480 599	1 749 873	9 939 197

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.

Балансовая стоимость объектов инвестиционной собственности, находящихся в залоге на 31 декабря 2020 года, составляет 4 126 946 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 97 500 тыс. руб.), в том числе 95 938 тыс. руб. по обязательствам третьих лиц (на 31 декабря 2019 года: 97 500 тыс. руб.).

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду в 2020 году составила 521 972 тыс. руб. (в 2019 году: 261 955 тыс. руб. (см. примечание 8).

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 готовы к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью данного метода, на 31 декабря 2020 года составила 7 480 599 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года 2 416 354 тыс. руб.).

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 20,04%-20,18%.

Амортизация инвестиционной собственности признается в составе себестоимости.

17. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Веб-сайт	Программное обеспечение и лицензии	Видеоролики и изображения	Прочие НМА	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>					
Сальдо на 1 января 2019 года	3 786	1 167	3 450	101	8 504
Поступления	-	13	17 394	-	17 407
Сальдо на 31 декабря 2019 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
<i>Накопленная амортизация</i>					
Сальдо на 1 января 2019 года	(724)	(233)	(623)	(53)	(1 633)
Амортизация за отчетный период	(1 004)	(467)	(3 328)	(17)	(4 816)
Сальдо на 31 декабря 2019 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)
<i>Балансовая стоимость</i>					
На 1 января 2019 года	3 062	934	2 827	48	6 871
На 31 декабря 2019 года	2 058	480	16 893	31	19 462
На 31 декабря 2020 года	2 509	11	8 768	137	11 425

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

18. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

	<u>Здания и сооружения</u>
<i>Первоначальная стоимость</i>	
Сальдо на 1 января 2019 года	-
Поступления	253 700
Сальдо на 31 декабря 2019 года	253 700
Поступления	30 097
Изменение в оценке	5 026
Выбытие	(5 099)
Сальдо на 31 декабря 2020 года	283 724
<i>Накопленная амортизация</i>	
Сальдо на 1 января 2019 года	-
Амортизационные отчисления	(38 469)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	(38 469)
Амортизационные отчисления	(56 316)
Выбытие	122
Сальдо на 31 декабря 2020 года	(94 663)
<i>Балансовая стоимость</i>	
На 1 января 2019 года	-
На 31 декабря 2019 года	215 231
На 31 декабря 2020 года	189 061

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Обязательство по аренде

Изменение обязательства по аренде представлено следующим образом:

	Здания и сооружения
Сальдо на 1 января 2019 года	-
Поступления	253 700
Расходы по процентам	18 387
Арендные платежи	(48 428)
Сальдо на 31 декабря 2019 года	223 659
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательства по аренде	52 571
Расходы по краткосрочной аренде	9 498
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
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательства по аренде	108 269
Расходы по краткосрочной аренде	14 589

Основная часть обязательств по аренде относится к обязательствам перед связанными сторонами (см. примечания 26, 30)

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

19. 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёtnости за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Наименование ассоциированных компаний	Страна осуществления деятельности	Доля участия Группы	
		31 декабря 2020	31 декабря 2019
АО «МАЗД»*	Россия	89,57%	20,79%
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	Россия	25%	25%
Балансовая стоимость инвестиций в ассоциированные компании			
		31 декабря 2020	31 декабря 2019
АО «МАЗД»		-	136 832
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)		362	7 996
Итого		362	144 828
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных компаний			
		2020	2019
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)		(7 634)	(359)
АО «МАЗД»		(27 967)	13 280
АО «Береговой - спецзастройщик»		-	5 684
АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» (АО «КК ЖБИ-9»)		-	(13 676)
Итого		(35 601)	4 929

*по состоянию на 31 декабря 2020 года АО «МАЗД» является дочерней компанией Группы (см. примечание 31). Более подробную информацию о признанных суммах в отношении приобретённых активов и принятых обязательств на дату приобретения см. в примечании 6.

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:

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

	21 февраля 2020	31 декабря 2019
Внеоборотные активы	807 867	1 011 045
Оборотные активы	96 516	90 855
Долгосрочные обязательства	(335 348)	(299 125)
Краткосрочные обязательства	(45 427)	(144 612)
Чистые активы	523 608	658 163
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	108 864	136 831

	за период с 1 января 2020 по 21 февраля 2020	2019
Выручка	12 136	139 609
Себестоимость продаж	(6 939)	(91 916)
Валовая прибыль	5 197	47 693
Коммерческие расходы	(974)	(11 776)
Общехозяйственные и административные расходы	(1 466)	(11 602)
Прочие операционные (расходы)/ доходы, нетто	(171 902)	59 780
Операционный (убыток) / прибыль	(169 145)	84 095
Финансовые доходы	30	1 521
Финансовые расходы	(465)	(6 280)
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(169 580)	79 336
Налог на прибыль	35 059	(13 232)
(Убыток) / прибыль за период	(134 521)	66 104
Итого общий совокупный (расход) / доход за период	(134 521)	66 104
Доля Группы в (убытке) / прибыли ассоциированной компании	(27 967)	13 280

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 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 2020 и 31 декабря 2019.

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Внеоборотные активы	5 422	4 788
Оборотные активы	6 550	27 262
Долгосрочные обязательства	(10 087)	-
Краткосрочные обязательства	(438)	(66)
Чистые активы	1 447	31 984
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	362	7 996

	2020	2019
Валовая прибыль	-	-
Общехозяйственные и административные расходы	(2 123)	(2 025)
Прочие операционные расходы, нетто	(28 131)	(1 041)
Операционный убыток	(30 254)	(3 066)
Финансовые доходы	688	1 788
Финансовые расходы	(1 604)	-
Убыток до налогообложения	(31 170)	(1 278)
Налог на прибыль	634	(158)
Убыток за год	(30 536)	(1 436)
Итого общий совокупный расход за год	(30 536)	(1 436)
 Доля Группы в убытке ассоциированной компании	 (7 634)	 (359)

АО «Береговой – спецзастройщик»

В 2019 году Группа приобрела 62,91% акций компании АО «Береговой - спецзастройщик», в результате чего компания АО «Береговой - спецзастройщик» стала дочерней компанией Группы

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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

	12 августа 2019
Внеоборотные активы	
Оборотные активы	4 561 143
Долгосрочные обязательства	(960 505)
Краткосрочные обязательства	(224 397)
Чистые активы	3 376 241
 <hr/>	
	за период с 1 января 2019 по 12 августа 2019
Выручка	40 121
Себестоимость продаж	(38 161)
Валовая прибыль	1 960
Коммерческие расходы	(2 648)
Общехозяйственные и административные расходы	(9 410)
Прочие операционные расходы, нетто	(30 788)
Операционный убыток	(40 886)
Финансовые доходы	-
Финансовые расходы	(4 008)
Убыток до налогообложения	(44 894)
Налог на прибыль	70 056
Прибыль за период	25 162
Итого общая совокупная прибыль за период	25 162
 <hr/>	
Доля Группы в прибыли ассоциированной компании	5 684
 <hr/>	

АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»

По состоянию на 01.01.2019 Группе принадлежало 14 % акций компании АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9». 13 февраля 2019 года Группа приобрела 7% акций компании АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9», в результате чего инвестиция в данную компанию была переведена из состава строки «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» в строку «Инвестиции в ассоциированные компании» отчета о финансовом положении. 15 февраля 2019 года и 6 июня 2019 года Группа приобрела 19% и 5% акций компании АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9», соответственно, в результате чего компания АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» стала дочерней компанией Группы (см. примечания 6).

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)*

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9» до присоединения к Группе:

	6 июня 2019
Внеоборотные активы	2 416 354
Оборотные активы	147 758
Долгосрочные обязательства	(460 884)
Краткосрочные обязательства	(45 540)
Чистые активы	2 057 688
	За период с 1 января по 6 июня 2019 года
Выручка	109 128
Себестоимость продаж	(51 717)
Валовая прибыль	57 411
Коммерческие расходы	(8 512)
Общехозяйственные и административные расходы	(4 689)
Прочие операционные расходы, нетто	(562 497)
Операционный убыток	(518 287)
Финансовые доходы	1 501
Финансовые расходы	-
Убыток до налогообложения	(516 786)
Налог на прибыль	83 124
Убыток за год	(433 662)
Итого общий совокупный расход за год	(433 662)
 Доля Группы в убытке ассоциированной компании	 (13 676)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)*

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

Информация о финансовых активах, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представлена ниже:

	АО «КК ЖБИ 9»	ПАО «БКСМ»	Итого
1 января 2019 год	352 245	43 115	395 360
Доля участия Группы на 1 января 2019 года	14,00 %	2,00 %	
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочих операционных расходов	(66 622)	(35 472)	(102 094)
Приобретение долевого финансового инструмента	(285 623)	-	(285 623)
31 декабря 2019 года	-	7 643	7 643
Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	45,03 %	2,00 %	
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочих операционных расходов	-	31 997	31 997
Приобретение долей участия в дочерних компаниях (см. примечание 6)	-	(39 640)	(39 640)
31 декабря 2020 года	-	-	-
Доля участия Группы на 31 декабря 2020 года	80,10 %	-	

Финансовые активы Группы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полностью состоят из долевых финансовых инструментов. Стоимость финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, рассчитывается как произведение доли участия Группы и чистых активов компаний на отчетную дату. Прибыль или убыток от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражается в составе прочих операционных доходов или расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

20. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Незавершенное строительство	13 786 535	15 541 335
Сырье и расходные материалы	14 130	4 770
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 998 614	4 223
Прочие запасы	26 567	15 085
	15 825 846	15 565 413
Обесценение	(122 884)	(6 244)

Основную часть запасов составляют расходы на строительство объектов недвижимости Группы. В 2020 и 2019 гг. в активной стадии строительства находились проекты ЖК «Береговой» и ЖК «Баланс». В декабре 2020 года Группа ввела в эксплуатацию первую очередь строительства ЖК «Береговой». Стоимость непроданных на 31 декабря 2020 года квартир и машиномест была переведена в состав готовой продукции, стоимость коммерческих помещений - в состав инвестиционной собственности.

В 2020 году сумма начисленного резерва под обесценение запасов составила 871 тыс. руб. (в 2019 году восстановлено: 3 765 тыс. руб.). Начисленные и восстановленные суммы отражены в составе прочих расходов. Увеличение резерва под обесценение запасов на 115 769 тыс. руб. в 2020 году связано с приобретением дочерней компании ПАО «БКСМ».

Балансовая стоимость запасов, находящихся в залоге на 31 декабря 2020 года составляет 11 288 837 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 14 748 984 тыс. руб.).

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Дебиторская задолженность от связанных сторон по договору уступки права требования	1 303 118	116 532
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	224 775	3 980
Торговая и прочая дебиторская задолженность от связанных сторон (см. примечание 30)	158 212	68 501
Дебиторская задолженность по договору оказания агентских услуг по сдаче имущества Группы в аренду	147 035	48 604
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, заключенным в рамках строительства объектов недвижимости (см. примечание 8)	123 222	540 646
Дебиторская задолженность по договорам аренды земельных участков	97 136	5 701
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	15 212	3 593
Прочая торговая дебиторская задолженность	34 688	27 244
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	2 103 398	814 801
Резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности	(55 474)	(41 831)
Авансы выданные в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости связанным сторонам (см. примечание 30)	881 230	553 837
Авансы выданные в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости	748 053	653 557
Авансы выданные по прочей деятельности	116 774	112 124
Авансы выданные по прочей деятельности связанным сторонам (см. примечание 30)	362	19
Итого авансы выданные	1 746 419	1 319 537
Резерв под обесценение по авансам выданным	(23 220)	(44 500)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	3 849 817	2 134 338
Итого обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности и авансам выданным	(78 694)	(86 331)

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 2020 года составляет 881 230 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 477 112 тыс. руб.).

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 2019 года	(39 106)
Восстановлено/ (начислено) резерва	1 748
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	(7 146)
Реклассификация резерва в статью «Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи» (см. примечание 5)	4
Использовано	-
Остаток на 31 декабря 2019 года	(44 500)
Восстановлено/ (начислено) резерва	21 280
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	-
Использовано	-
Остаток на 31 декабря 2020 года	(23 220)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2019 года	(41 730)
Начислено резерва	(12 901)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	-
Реклассификация резерва в статью «Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи» (см. примечание 5)	14
Использовано	12 786
Остаток на 31 декабря 2019 года	(41 831)
Начислено резерва	(15 269)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	(1 240)
Использовано	2 866
Остаток на 31 декабря 2020 года	(55 474)

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Остатки на банковских счетах - рубли	656 311	113 691
Депозиты до востребования	527 550	802 635
	1 183 861	916 326

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.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 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 начались продажи недвижимости, получены до 1 июля 2018 года.

23. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

Номинальная процентная ставка **31 декабря 2020** **31 декабря 2019**

Долгосрочные

Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 30)	6,00%- 6,25%	4 022 953	2 010 363
Займы выданные третьим сторонам	4,50%-16,00%	4 543	25 388
		4 027 496	2 035 751

Номинальная процентная ставка

Краткосрочные

Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 30)	0%-11,25%	248 358	115 660
Займы выданные третьим сторонам	4,50%-16,00%	546 978	73 178
Депозиты	3,2%-3,3%	46 740	69 180
		842 076	258 018
Резерв под обесценение		(29 700)	(29 700)
		4 869 572	2 293 769

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

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
 Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

24. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

a. Уставный капитал

Уставный капитал на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 года:

	На 31.12.2020		На 31.12.2019	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
ООО «Корпорация «Главмосстрой»	100%	817 450	100%	817 450

В 2019 году произошла реорганизация связанной компании Группы АО «ИСК Темп» в форме присоединения к АО «Главстрой» (см. примечание 6). В результате присоединения АО «ИСК Темп» были дополнительно выпущены 817 000 тыс. штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая, размещенных путём конвертации в них акций присоединенной компании.

Уставный капитал ООО «Главстрой» создан в порядке обмена акций реорганизованного АО «Главстрой» в количестве 817 450 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая на долю в уставном капитале номинальной стоимостью 817 450 000 руб., что составляет 100% уставного капитала.

25. 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 28.

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченный банковский кредит	5 302 889	1 870 002
Выпуск облигаций	1 500 000	1 500 000
Обеспеченные займы	50 000	50 000
Необеспеченные займы	36 948	-
Проценты к погашению связанным сторонам (см. примечание 30)	90 480	-
Проценты к погашению	32 408	180 074
	7 012 725	3 600 076
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Необеспеченные займы	4 389	84 284
Необеспеченные займы от связанных сторон (см. примечание 30)	16 586	242 067
Проценты к погашению	28 647	28 491
Проценты к погашению связанным сторонам (см. примечание 30)	13 764	63 766
	63 386	418 608

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)*

Выпуск облигаций

В октябре 2019 года Группа разместила выпуск облигаций в рамках закрытой подписки на сумму 1 500 000 тыс. руб. со сроком погашения в октябре 2024 года. Ставка купона составила 9,25% на одну облигацию для первого и второго купонного периода, купонный доход по облигациям выплачивается раз в полгода. Ставка купона для третьего и четвертого купонного периода была установлена на уровне 6,25%. Поступления, полученные от выпуска облигаций, используются для финансирования инвестиционных проектов компаний Группы.

Обеспечения по кредитам и займам

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

По состоянию на 31 декабря 2020 г.: 100% доли в уставном капитале АО «Баланс-спецзастройщик», АО «Главстрой», 93,29% АО «Береговой-спецзастройщик», 78,10% ПАО «БКСМ», 88,52% АО «МАЗД» (см. примечание 31).

По состоянию на 31 декабря 2019 г.: 100% доли в уставном капитале ООО «Малахит», АО «Главстрой», АО «Баланс-спецзастройщик», 93,29% АО «Береговой-спецзастройщик».

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Запасы (см. примечание 20)	11 288 837	14 748 984
Инвестиционная собственность (см. примечание 16)	4 031 008	-
Дебиторская задолженность/права требования (см. примечание 21)	881 230	477 112
Итого	16 201 075	15 226 096

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 2020	31 декабря 2019
Обеспеченное обязательство	В рублях	9,50%	2025	55 804	53 945
Выпуск облигаций	В рублях	6,25% - 9,25%	2024	1 521 315	1 530 795
Необеспеченное обязательство	В рублях	7,5% - 13,00%	2021-2023	181 951	415 717
Обеспеченные банковские кредиты по фиксированным ставкам	В рублях	10,5%	2023	-	1 107 035
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	ЦБ РФ*	2023	190 874	911 192
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	4,25% переменная ставка** 5,75%-6,81%	2025-2028	5 126 167	-
				7 076 111	4 018 684

*по состоянию на 31 декабря 2019 года ставка по кредиту была фиксированной.

**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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах рублей)

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

	2020	2019
На 1 января	4 018 684	2 295 512
Денежные изменения		
Получено кредитов и займов	7 932 433	4 146 757
Погашено кредитов и займов	(4 572 677)	(1 914 641)
Итого поступление, нетто	3 359 756	2 232 116
Проценты уплаченные	(518 207)	(98 171)
	2 841 549	2 133 945
Неденежные изменения		
Проценты начисленные	355 576	230 951
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	110 070	(679 356)
Дисконтирование	-	156 057
Взаимозачет и списание займов	(256 483)	-
Выбытие займа в связи с уступкой права требования от третьей стороны компании Группы	(13 742)	(114 487)
Прочие	20 457	(3 938)
	215 878	(410 773)
Итого изменения	3 057 427	1 723 172
На 31 декабря	7 076 111	4 018 684

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

26. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за аренду земельных участков*	890 629	698 199
Кредиторская задолженность за аренду зданий у связанных сторон (IFRS 16)	136 073	150 769
Кредиторская задолженность за аренду зданий (IFRS 16)	1 168	7 680
Кредиторская задолженность за приобретение акций у связанных сторон (см. примечание 30)	-	183 664
	1 027 870	1 040 312
Краткосрочная		
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	3 678 064	2 793 794
Кредиторская задолженность за аренду земельных участков*	1 006 199	490 272
Оценочные обязательства по расчётам со связанными сторонами (см. примечание 30)	850 328	-
Кредиторская задолженность за приобретение акций у связанных сторон (см. примечание 30)	226 590	232 512
Прочие налоги к уплате	171 046	146 788
Кредиторская задолженность за приобретение акций	76 577	-
Прочая кредиторская задолженность, относящаяся к связанным сторонам (см. примечание 30)	59 380	71 652
Кредиторская задолженность за аренду зданий у связанных сторон (IFRS 16)	57 271	59 438
Оценочные обязательства	52 517	23 299
Авансы полученные, прочие	50 351	37 030
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	6 337	137
Кредиторская задолженность за аренду зданий (IFRS 16)	4 659	5 772
Авансы полученные за услуги техзаказчика от связанной стороны (см. примечание 30)	-	52 608
Авансы полученные от связанных сторон (см. примечание 30)	-	179
Задолженность перед персоналом	10	27
Прочая кредиторская задолженность	191 019	71 252
	6 430 348	3 984 760

*В конце 2019 года 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 «Береговой», 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 28.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчёты за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

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

	Резерв по предстоящим отпускам	Резерв по судебным разбиратель- ствам	Резерв по непринятым у подрядчика работам по завершенному строительством объекту	Итого
Сальдо на 1 января 2019 года	23 910	-	-	23 910
Начислено резерва	46 542	2 585	-	49 127
Восстановлено резерва	(1 902)	-	-	(1 902)
Использовано резерва	(48 190)	-	-	(48 190)
Реклассификация в состав активов, предназначенных для продажи	(986)	-	-	(986)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	1 340	-	-	1 340
Сальдо на 31 декабря 2019 года	20 714	2 585	-	23 299
Начислено резерва	66 940	8 006	850 328	925 274
Использовано резерва	(45 195)	-	-	(45 195)
Восстановлено резерва	(184)	(2 585)	-	(2 769)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях	2 236	-	-	2 236
Сальдо на 31 декабря 2020 года	44 511	8 006	850 328	902 845

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 7, 8, 9). Начисление и восстановление резерва под судебные разбирательства и штрафы отражено в составе Прочих операционных доходов/(расходов), нетто.

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.

27. 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 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)
Кредиты и займы полученные	(7 076 111)	-	(7 076 111)
	(1 808 832)	-	(1 808 832)
	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
На 31 декабря 2019 года			
Займы выданные	2 293 769	-	2 293 769
Денежные средства и их эквиваленты	916 326	-	916 326
Торговая и прочая дебиторская задолженность	807 228	-	807 228
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	7 643	7 643
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 971 210)	-	(1 971 210)
Кредиты и займы полученные	(4 018 684)	-	(4 018 684)
	(1 972 571)	7 643	(1 964 928)

28. 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 2020	31 декабря 2019
Займы выданные	4 869 572	2 293 769
Денежные средства и их эквиваленты	1 183 861	916 326
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 863 411	807 228
	7 916 844	4 017 323

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

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Денежные средства и их эквиваленты	656 311	113 691
Ba2	643 069	111 531
ruBBB-	13 141	2 145
ruA+	33	-
ruBBB+	68	15
Срочные депозиты	574 290	871 815
Baa3	500 000	-
ruBBB-	74 290	865 960
ruBBB+	-	5 855
Дебиторская задолженность – не имеющая кредитного рейтинга	1 863 411	807 228
Группа 1 – задолженность по ДДУ	123 222	540 646
Группа 2 – задолженность от связанных сторон	1 461 330	185 033
Группа 3 – задолженность по аренде	147 035	49 996
Группа 4 – прочие контрагенты	131 824	31 553
Займы выданные	-	73 178
ruBBB	-	73 178
Займы выданные – не имеющие кредитного рейтинга	4 822 832	2 151 411
Группа 1 – задолженность от связанных сторон	4 271 311	2 126 023
Группа 2 – прочие контрагенты	551 521	25 388

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

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 2020 и 31 декабря 2019 года составили:

Убытки от обесценения	Уровень ОКУ	Bрутто	Обесценение	Bрутто	Обесценение
		31 декабря 2020		31 декабря 2019	
До 90 дней	2,32%	1 759 164	(1 001)	795 956	-
От 90 до 180 дней	2,32%	45 363	(124)	3 585	-
От 180 до 365 дней	5,70%	20 631	(59)	4 785	(372)
От 365 дней	34,35%	93 727	(54 290)	44 733	(41 459)
		1 918 885	(55 474)	849 059	(41 831)

Дебиторская задолженность по налогам и сборам не обесценивалась.

Авансы выданные, не являющиеся финансовыми активами, не включены.

В 2020 и 2019 годах резерв под обесценение по займам выданным не начислялся, так как Группа не ожидает дефолта по данным финансовым инструментам. В 2020 году не имело место значительное увеличение кредитного риска по займам выданным по сравнению с риском в момент первоначального признания

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности, произошедшие в течение периода, приведены в примечание 21.

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.

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

31 декабря 2020

	Срок до погашения		
	Менее 1 года	От 1 до 5 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
Итого кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 685 081	8 040 595	9 725 676

31 декабря 2019

	Срок до погашения		
	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Итого
Обеспеченные кредиты в рублях*	2 891	2 069 281	2 072 172
Облигационные займы в рублях*	-	1 530 795	1 530 795
Необеспеченные займы в рублях*	415 717	-	415 717
Итого займы	418 608	3 600 076	4 018 684
Торговая и прочая кредиторская задолженность	930 898	1 040 312	1 971 210
Итого кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 349 506	4 640 388	5 989 894

* - фиксированная ставка

c. 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

d. Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по авансам выданным по девелоперской деятельности, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США, евро и фунтах стерлингов.

Курс доллара США на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 73,88 руб. и 61,91 руб. за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 72,32 руб. и 64,74 руб. за 1 доллар США, соответственно.

Курс Евро на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 90,68 и 69,34 руб. за 1 евро соответственно. Среднегодовой курс евро за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 82,84 руб. и 72,50 руб. за 1 евро, соответственно.

Курс фунта стерлингов на даты: 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 100,04 и 81,15 руб. за 1 фунт соответственно. Среднегодовой курс фунта за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года: 92,52 руб. и 82,55 руб. за 1 фунт, соответственно.

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была не существенной в 2020 году.

Сумма авансов выданных по девелоперской деятельности, выраженных в иностранной валюте и подверженных валютному риску, в таблице ниже:

31 декабря 2020	Выражены в фунтах стерлингов	Выражены в долларах США	Выражены в евро
	В тыс. руб.		
Авансы выданные по девелоперской деятельности	10 630	-	-
Итого	10 630	-	-

31 декабря 2019	Выражены в фунтах стерлингов	Выражены в долларах США	Выражены в евро
	В тыс. руб.		
Авансы выданные по девелоперской деятельности	-	34 714	42 313
Итого	-	34 714	42 313

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 2020 года
(в тысячах рублей)

Структура

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

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Финансовые активы с переменной ставкой		
Займы выданные	4 041 268	-
Финансовые активы с фиксированной ставкой		
Банковские депозиты	574 290	802 635
Займы выданные	781 564	2 224 589
	5 397 122	3 027 224
Финансовые обязательства с переменной ставкой		
Кредиты и займы	(5 317 041)	-
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		
Кредиты и займы	(1 759 070)	(4 018 684)
	(7 076 111)	(4 018 684)

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

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных доходов по финансовым активам за 2020 год на 2 455 тыс. руб..

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов по финансовым обязательствам за 2020 год на 7 633 тыс. руб.

e. 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 2020	31 декабря 2019
Долгосрочные кредиты и займы	7 012 725	3 600 076
Краткосрочные кредиты и займы, а также текущая часть долгосрочных кредитов и займов	63 386	418 608
Денежные средства и их эквиваленты	(1 183 861)	(916 326)
Чистый долг	5 892 250	3 102 358
Уставный капитал	817 450	817 450

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)*

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)	14 240 099	9 529 959
Итого капитал	15 057 549	10 347 409
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	39%	30%

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.

29. 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 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.

В 2019 году произошла реорганизация связанной компании АО «ИСК Темп» в форме присоединения к АО «Главстрой» (см. примечание 7), в результате которой 5% доля владения АО «ИСК Темп» в АО «КЖБК - 2» была переведена на Группу. Неконтролирующая доля участия в убытке АО «КЖБК-2» в 2019 году за период до присоединения к АО «Главстрой» составила 6 231 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»

Примечания к консолидированной финансовой отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах рублей)

31 декабря 2020 года

	МАЗД	ПАО «БКСМ»	АО «Мосинжелезобетон-ЖБИ-15»	АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»	АО «Береговой – спецзастройщик»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	10,43%	19,90%	49,14%	67,98%	6,71%	
Внеоборотные активы	865 040	3 089 406	-	2 446 826	4 565 677	10 966 949
Оборотные активы	105 138	535 103	6 584	261 300	6 610 836	7 518 961
Долгосрочные обязательства	(402 909)	(1 414 828)	9	(505 801)	(7 310 842)	(9 634 371)
Текущие обязательства	(29 008)	(227 718)	(107 526)	(47 592)	(688 179)	(1 100 023)
Чистые активы	538 261	1 981 963	(100 933)	2 154 733	3 177 492	7 751 516
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	56 130	394 438	(49 598)	1 464 740	213 314	2 079 024
Выручка	112 593	12 182	34 156	220 659	18 574	398 164
Прибыль/(убыток)	17 544	(3 557)	3 791	77 592	(163 033)	(67 663)
Прочий совокупный доход	-	-	-	27 279	219	27 498
Общий совокупный доход/(расход)	17 544	(3 557)	3 791	104 871	(162 814)	(40 165)
Прибыль/(убыток), приходящаяся на неконтролирующую долю	1 981	(708)	1 862	28 481	(10 951)	20 665
Изменение нераспределенной прибыли, приходящееся на неконтролирующую долю	-	-	-	15 659	(15)	15 644
Ошибки прошлых лет, выявленные в текущем году	-	-	-	-	-	-
Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность	(22 419)	(18 231)	(35)	(13 432)	(1 118 407)	(1 172 524)
Потоки денежных средств от/ (направленных на) инвестиционную деятельность	4 255	19 758	-	(3 441)	(4 069 246)	(4 048 674)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	18 735	-	-	11 604	5 200 218	5 230 557
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 отчётоности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (в тысячах рублей)

31 декабря 2019 года

	ООО «Главстрой- Адлер»	АО он-ЖБИ-15»	АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9»	АО «Береговой- спецзастройщик»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	1,00%	49,14%	54,97%	6,71%	
Внеоборотные активы	-	-	2 451 573	28 227	2 479 800
Оборотные активы	22 569	46	170 575	5 148 409	5 341 599
Долгосрочные обязательства	-	-	(492 409)	(862 676)	(1 355 085)
Текущие обязательства	(131 762)	(104 770)	(53 799)	(971 493)	(1 261 824)
Чистые активы	(109 193)	(104 724)	2 075 940	3 342 467	5 204 490
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(1 092)	(51 461)	1 141 144	224 280	1 312 871
Выручка	-	30 631	141 488	21 749	193 868
Прибыль/(убыток)	11	(5 274)	15 251	(35 469)	(25 481)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-	-
Общий совокупный доход/(расход)	11	(5 274)	15 251	(35 469)	(25 481)
Прибыль/(убыток), приходящийся на неконтролирующую долю	-	(2 592)	8 383	(2 639)	3 152
Изменение нераспределенной прибыли, приходящееся на неконтролирующую долю	210	-	1 666	-	1 876
Ошибки прошлых лет, выявленные в текущем году	426	(139)	-	-	287
Потоки денежных средств от/ (направленных на) операционную деятельность	384	(22)	32 276	(275 385)	(242 747)
Потоки денежных средств от/ (направленных на) инвестиционную деятельность	-	-	(26 215)	1 073	(25 142)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	-	-	-	275 334	275 334
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов	384	(22)	6 061	1 022	7 445

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

Изменение долей участия в дочерних компаниях без утраты контроля

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.

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

	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

30. 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 10).

	2020	2019
Заработка плата и премии	100 928	81 317
Отчисления во внебюджетные фонды	17 225	13 638
	118 153	94 955

Операции со связанными сторонами

Ассоциированные организации

	2020	2019
Выручка	842	8 429
Займы, выданные связанным сторонам	10 410	-
Займы, полученные от связанных сторон*	-	(17 631)
Погашение займов выданных*	(114 530)	-
Погашение займов полученных*	18 310	-
Проценты к получению	988	873

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)

	2020	2019
Проценты к уплате	(305)	(374)
Прочие расходы, нетто	(11)	(2 071)

Существенное влияние через Собственника

	2020	2019
Выручка	11 258	16 532
Приобретение активов и услуг	(4 320 618)	(3 352 498)
Займы, выданные связанным сторонам*	4 509 879	1 150 143
Займы, полученные от связанных сторон*	(109 785)	(902 958)
Погашение займов выданных*	(1 191 005)	(216 350)
Погашение займов полученных*	390 113	1 292 832
Проценты к получению	187 663	137 334
Проценты к уплате	(1 800)	(958)
Проценты к уплате по обязательствам, относящимся к активам в форме права пользования	(12 958)	(16 810)
(Амортизация дисконта) / дисконтирование кредиторской задолженности	(34 618)	(70 714)
Восстановление ранее списанной / (списание) дебиторской задолженности, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	189 875	(193 648)
(Дисконтирование)/ амортизация дисконта по займам выданным	(41 048)	-
Доходы/(расходы) от уступки права требования по займам выданным	(1 217 069)	28 687
(Списание) / восстановление ранее списанной задолженности по займам выданным, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	-	(226 305)
(Амортизация дисконта) / дисконтирование обязательств по займам полученным, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	-	(156 057)
(Восстановление)/списание обязательств по займам полученным, отраженное напрямую в составе нераспределенной прибыли	(89 286)	295 927
Прочие (расходы)/ доходы нетто, относящиеся к займам полученным	(24 404)	2 962
Убыток от прекращенной деятельности	-	(3 209)
Прочие доходы/(расходы), нетто	1 248	118 722
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 2020 года
 (в тысячах рублей)

Собственник

	2020	2019
Займы, полученные от связанных сторон*	(3 757)	-
Погашение займов полученных	2 160	116
Прибыль от прекращенной деятельности	-	7 364
Прочие доходы, нетто, относящиеся к займам полученным	3 757	-
Доходы от уступки права требования	1 232 097	-

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

Сальдо расчетов со связанными сторонами:

Ассоциированные организации

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные	10 087	113 219
Торговая и прочая дебиторская задолженность	293	932
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(38 507)
Займы полученные	-	(18 005)

Существенное влияние через собственника

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные	4 286 224	2 037 804
Резерв под обесценение	(25 000)	(25 000)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	228 940	145 022
Авансы выданные по строительству объектов недвижимости и прочей деятельности	881 592	553 856
Авансы полученные по прочей деятельности	-	(52 787)
Обязательства, предназначенные для продажи	-	(118 267)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(479 314)	(659 528)
Резерв по непринятым у подрядчика работам по завершенному строительством объекту	(850 328)	-
Займы полученные	(118 775)	(283 613)

Собственник

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 232 097	39 079
Займы полученные	(2 055)	(4 215)

31. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

Ниже приводится перечень основных дочерних компаний Группы.

Наименование дочерней компании	Страна регистрации	Эффективная доля на 31 декабря 2020	Эффективная доля на 31 декабря 2019
ООО «Малахит»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Баланс-спецзастройщик»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Береговой – спецзастройщик»	Россия	93,29%	93,29%
АО «Мосинжжелезобетон-ЖБИ-15»	Россия	50,86%	50,86%
АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий № 9»*	Россия	32,02%	45,03%
ОАО ПО «Даниловский строительный завод»	Россия	100,00%	0%
АО «МАЗД»	Россия	89,57%	20,79%
АО «Сретенка 13 – спецзастройщик»	Россия	100,00%	0%
ООО «Профинвест»	Россия	100,00%	100,00%
ПАО «БКСМ»	Россия	80,10%	2,00%
ООО «Главстрой-Адлер»	Россия	0%	99,00%

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

*Контроль над АО «КК ЖБИ №9» был получен 6 июня 2019 года после приобретения 31,03% акций у связанных сторон. 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» (см. примечание 2е).

32. 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 2020 г. составляет 83 541 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 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.

33. 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,

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»
*Примечания к консолидированной финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей)*

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 оказывать 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.

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 определений 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.

d. 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 2020 года и 31 декабря 2019 года обязательства, связанные с такими затратами, не начислялись.

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Продажа дочерней компании АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9»

В январе 2021 года Группа приняла решение о продаже 32,02% доли в капитале АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» связанным сторонам. Сделки состоялись в марте 2021 года, 32,02% были проданы за 106 146 тыс. руб.

Ниже представлена обобщенная финансовая информация из отчета о финансовом положении АО «Кунцевский комбинат железобетонных изделий №9» по состоянию на отчетную дату:

Инвестиционная собственность и основные средства	2 416 751
Дебиторская задолженность	146 994
Займы выданные	105 072
Запасы	8 440
Денежные средства и их эквиваленты	794
Кредиты и займы полученные	(12 608)
Кредиторская задолженность	(47 592)
Отложенные налоговые обязательства	(463 117)
Чистые идентифицируемые активы на 31 декабря 2020	2 154 734

Новые кредитные линии

В феврале 2021 года подписан кредитный договор между компанией Группы и АО «Банк ДОМ.РФ» с общей суммой лимита 10 177 000 тыс. руб. и сроком погашения до 30 июня 2026 года. Кредитные средства будут направлены на реализацию проекта по строительству объектов недвижимости.

В марте 2021 года подписан кредитный договор между компанией Группы и АО «Банк ДОМ.РФ» с общей суммой лимита 17 559 000 тыс. руб. и сроком погашения до 30 июня 2027 года. Кредитные средства будут направлены на реализацию проекта по строительству объектов недвижимости.

Залог долей в уставном капитале дочерних компаний

В феврале 2021 года прекращен залог доли Компании в уставном капитале АО «МАЗД» по кредитному договору Группы.

В январе 2021 года 100% доли в уставном капитале АО «Сретенка 13 – спецзастройщик» были переданы в залог по кредитному договору Группы.

Дополнительный выпуск акций дочерних компаний Группы

15.03.2021 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций АО «МАЗД» в количестве 46 023 818 шт. и АО «Береговой-специализированный застройщик» в количестве 3 377 000 шт. На дату составления консолидированной финансовой отчетности размещение выпущенных акций по закрытой подписке не завершено. По оценкам Группы изменение эффективной доли владения в данных дочерних компаниях по итогам размещения ценных бумаг не окажет существенного влияния на показатели структуры капитала Группы.

Реорганизация АО «Главстрой» в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью

8 апреля 2021 года завершился процесс реорганизации АО «Главстрой» в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью.