

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о бухгалтерской (финансовой)
отчетности публичного
акционерного общества «СГ-
Девелопмент» по итогам
деятельности за 2020 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» (Организация) (ОГРН 1027739002510, место нахождения 115184, город Москва, улица Большая Татарская, дом 35, строение 4) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год.

По нашему мнению прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (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.

Ключевые вопросы аудита

- 1. Реализация доходных вложений в материальные ценности и признание выручки по этим операциям – строка 1160 бухгалтерского баланса, строка 2110 отчета о финансовых результатах, пункты 12 и 23 раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.*

В годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации отражено существенное выбытие доходных вложений в материальные ценности в результате их продажи и признанная в связи с данной продажей выручка.

Наши аудиторские процедуры включали анализ порядка формирования выручки от реализации доходных вложений в материальные ценности, соблюдения условий, предусмотренных законодательством для ее признания, а также проверку полноты представления информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, взаимоувязку информации с пояснениями к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

- 2. Реализация финансовых вложений в виде акций и долей в уставных капиталах дочерних и зависимых компаний и признание доходов по этим операциям – строка 1171 бухгалтерского баланса, строка 2345 отчета о финансовых результатах, пункт 15 раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.**

В годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации отражено существенное выбытие финансовых вложений в виде акций и долей в уставных капиталах дочерних и зависимых компаний в результате их продажи и признанный в связи с данной продажей прочий доход.

Наши аудиторские процедуры включали анализ порядка формирования дохода по указанным операциям, соблюдения условий, предусмотренных законодательством для его признания, а также проверку полноты представления информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, взаимоувязку информации с пояснениями к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет исполнительного органа, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет предположительно предоставлен после даты аудиторского заключения

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и проаудированной нами бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте..

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности публичного акционерного общества «СГ-Девелопмент» за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 03 марта 2020.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- 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 Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ПАО «СГ-Девелопмент»

за период с 1 января по 31 декабря 2020 года

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



В.В. Саламатина

Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, ул. Большая Полянка, дом 7/10, стр. 1, этаж 3, помещение I, комната 10

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОРНЗ) 12006079975

02 марта 2021 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2020
Организация <u>Публичное акционерное общество "СГ-Девелопмент"</u>	по ОКПО	29278087		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7706032060		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями</u>	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

115184, Москва г, Татарская Б. ул, д. № 35, стр. 4

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью "СКОУП"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706453090
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1187746409751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	1 999	1 719
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 765	83 302	64 938
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	842	4 281 875	4 639 505
	в том числе:				
	объекты основных средств предоставленные во временное пользование	1161	842	4 281 875	4 639 505
	Финансовые вложения	1170	221 577	31 872 080	4 643 712
	в том числе:				
	инвестиции в дочерние, зависимые организации	1171	56 577	9 580 334	3 002 006
	инвестиции в другие организации	1172	165 000	454 527	454 527
	займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	1173	-	21 837 219	1 187 179
	Отложенные налоговые активы	1180	353 437	5 663 150	8 210 776
	Прочие внеоборотные активы	1190	17 738	84 411	31 503
	в том числе:				
	прочие незавершенные капитальные вложения	1191	15 327	15 327	15 327
	долгосрочные расходы будущих периодов	1192	2 411	69 084	16 176
	Итого по разделу I	1100	595 359	41 986 817	17 592 152

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	131	23 598	81 604	
в том числе:					
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	-	8	10	
расходы будущих периодов	1213	131	23 590	32 495	
недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации в течение 12 месяцев после отчетной даты	1214	-	-	49 099	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-	
Дебиторская задолженность	1230	226 127	15 213 796	11 561 296	
в том числе:					
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	1231	-	12 588 327	623 683	
покупатели, заказчики	1232	-	2 805 222	346 724	
авансы выданные	1233	-	-	-	
прочие дебиторы	1234	-	9 783 105	276 959	
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	1235	226 127	2 625 469	10 937 613	
покупатели, заказчики	1236	36 731	1 603 894	4 596 004	
авансы выданные	1237	21 998	17 749	37 619	
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	87 098	13 147	792	
прочие дебиторы	1239	80 300	990 679	6 303 198	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	98 261	1 268 219	18 179 104	
в том числе:					
займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев	1241	98 261	1 268 219	18 179 104	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 193 488	2 961 228	3 453 319	
в том числе:					
депозитные счета	1251	2 193 000	2 956 450	3 450 400	
прочие денежные средства	1252	488	4 778	2 919	
Прочие оборотные активы	1260	1 603	159 888	152 757	
в том числе:					
НДС по авансам и предоплатам	1261	1 603	159 888	152 757	
Итого по разделу II	1200	2 519 610	19 626 729	33 428 080	
БАЛАНС	1600	3 114 969	61 613 545	51 020 232	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
19	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	560 855	560 855	560 855
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
19	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	17 231 403	17 231 403	17 231 403
19	Резервный капитал	1360	28 043	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(14 782 091)	(37 634 669)	(47 454 858)
	Итого по разделу III	1300	3 038 210	(19 842 411)	(29 662 600)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
20	Заемные средства	1410	-	55 323 024	78 802 704
	в том числе:				
	кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1411	-	55 323 024	78 802 704
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	421 796	413 623
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики	1451	-	363	1 750
	авансы полученные	1452	-	421 433	411 873
	Итого по разделу IV	1400	-	55 744 820	79 216 327
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
20	Заемные средства	1510	-	24 880 570	201 007
	в том числе:				
	кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1511	-	21 112 470	-
	займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1512	-	3 768 100	201 007
21	Кредиторская задолженность	1520	71 108	751 326	859 528
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики	1521	53 979	17 949	21 422
	задолженность перед персоналом организации	1522	-	174	-
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	-	3 079	-
	задолженность по налогам и сборам	1524	28	145 589	221 871
	авансы полученные	1525	10 124	580 648	597 926
	прочие кредиторы	1526	6 977	3 887	18 309
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
22	Оценочные обязательства	1540	5 651	79 241	405 971
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
		1551	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	76 759	25 711 137	1 466 506
	БАЛАНС	1700	3 114 969	61 613 545	51 020 232

Руководитель

(подпись)

Сугаченко Василий
Николаевич

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Зайцева Наталья
Владимировна

(расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.



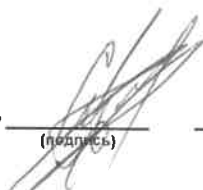
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация <u>Публичное акционерное общество "СГ-Девелопмент"</u>	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2020
Вид экономической деятельности <u>Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями</u>	ИНН	29278087		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКВЭД 2	7706032060		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	71.11.1		
	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	10 118 913	2 892 978
	Себестоимость продаж	2120	(4 784 723)	(1 224 001)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 334 190	1 668 977
	Коммерческие расходы	2210	(84 666)	(67 260)
	Управленческие расходы	2220	(611 834)	(1 123 436)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 637 690	478 281
	Доходы от участия в других организациях	2310	11 818 576	398 650
	Проценты к получению	2320	747 705	2 431 882
	Проценты к уплате	2330	(816 488)	(2 224 739)
	Прочие доходы	2340	13 389 055	11 390 247
	в том числе:			
	курсовые разницы	2341	12 927	-
	восстановление резерва под обесценение стоимости активов	2342	-	11 379 441
	прибыль прошлых лет	2343	-	9 111
	доходы от реализации акций и долей участия в уставных капиталах	2345	13 319 390	-
	доходы, от продажи основных средств	2346	36 857	1 566
	прочие доходы	2347	19 881	129
	Прочие расходы	2350	(1 038 824)	(45 685)
	в том числе:			
	курсовые разницы	2351	-	(15 863)
	резервы начисленные	2352	(932 104)	-
	убыток прошлых лет	2353	(27 686)	(21 725)
	прочие расходы	2354	(79 035)	(8 097)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 737 714	12 428 636
	Налог на прибыль	2410	(5 857 093)	(2 608 447)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(547 380)	(60 821)
	отложенный налог на прибыль	2412	(5 309 713)	(2 547 626)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 880 621	9 820 189

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	22 880 621	9 820 189
8	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

26 февраля 2021 г.

Сугаченко Василий
Николаевич

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)


Зайцева Наталья
Владимировна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2020 г.

	Коды				
	0710004				
31	12	2020			
	29278087				
	7706032060				
	71.11.1				
12247	16				
	384				

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Организация Публичное акционерное общество "СГ-Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные общества / Частная собственность

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	560 855	-	17 231 403	-	(47 454 858)	(29 662 600)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9 820 189	9 820 189
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	9 820 189	9 820 189
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22 880 621	22 880 621
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	22 880 621	22 880 621
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	28 043	(28 043)	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	560 855	-	17 231 403	28 043	(14 782 091)	3 038 210

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	3 038 210	(19 842 412)	(29 662 601)

Руководитель _____
(подпись)

Сугаченко Василий
Николаевич
(расшифровка подписи)
главный бухгалтер



_____ (подпись)

Зайцева Наталья Владимировна
(расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г. _____

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	<u>Публичное акционерное общество "СГ-Девелопмент"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	0710005	31	12	2020
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями</u>		ИНН	29278087			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКВЭД 2	7706032060			
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКФС / ОКФС	71.11.1	12247	16	
			по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 400 370	4 233 112
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 404 246	1 830 401
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	774 475	2 103 304
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
из бюджета налоги	4114	544	-
НДС в составе поступлений и платежей	4115	680 079	106 014
проценты по депозитам банков и за рассрочку платежа по договорам продажи долговых ценных бумаг (беспроцентных)	4116	203 008	179 127
прочие поступления	4119	338 018	14 266
Платежи - всего	4120	(47 332 513)	(4 598 624)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(309 506)	(460 913)
в связи с оплатой труда работников	4122	(867 669)	(1 639 385)
процентов по долговым обязательствам	4123	(44 578 765)	(2 115 520)
налога на прибыль организаций	4124	(561 422)	(110 389)
в бюджет налогов и сборов	4125	(81 893)	(90 394)
НДС в составе поступлений и платежей	4126	-	-
возврат ошибочных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4127	(5 957)	(8 793)
прочие платежи	4129	(927 301)	(173 230)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(40 932 143)	(365 512)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	84 806 989	9 391 923
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	8 657 679	1 664
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	18 110 496	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	27 575 771	5 064 659
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	25 863 142	4 325 600
от уменьшения номинальной стоимости доли участника в уставном капитале дочернего общества	4215	4 599 901	-
прочие поступления	4219	-	-

AS

Платежи - всего	4220	(8 200 327)	(10 609 166)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(45 534)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(8 085 634)	(6 795 495)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(114 693)	(3 768 137)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	76 606 662	(1 217 243)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 241 713	5 468 100
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 239 000	5 468 100
денежных вкладов собственников (участников)	4312	2 713	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(39 680 316)	(4 377 436)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(39 680 316)	(4 377 436)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(36 438 603)	1 090 664
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(764 084)	(492 091)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 961 228	3 453 319
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 193 488	2 961 228
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(3 656)	-

Руководитель



(подпись)

Сугаченко Василий
Николаевич - Развитие

(расшифровка подписи)



Главный бухгалтер

(подпись)



Зайцева Наталья
Владимировна

(расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.

Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент»

115184, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4
Тел.: + 7 (495) 589-22-22, факс: +7 (495) 580-77-43
ОКПО 29278087 ОГРН 1027739002510 ИНН 7706032060 КПП 770501001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ПАО «СГ-Девелопмент» за 2020г.

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией, в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ПАО «СГ-Девелопмент» (далее Общество) и его имущественном положении.

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

1.1. Полное фирменное наименование Общества - Публичное акционерное общество «СГ-Девелопмент».

Краткое фирменное наименование Общества – ПАО «СГ-Девелопмент».

Прежнее полное фирменное наименование:

- Публичное акционерное общество «Галс-Девелопмент» (Устав ПАО «Галс-Девелопмент» утвержден решением годового общего собрания акционеров от 30.06.2015 (Протокол № 27 от 30.06.2015), зарегистрирован 07.07.2015 МИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2157747728367);
- Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент» (Устав ОАО «Галс-Девелопмент» утвержден решением годового общего собрания акционеров от 28.06.2011 (Протокол №22 от 28.06.2011), зарегистрирован 11.07.2011 МИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 9117746986205);
- Акционерное общество закрытого типа «Система-Галс» (Устав АО «Система-Галс» утвержден решением учредителя от 29.12.1993, зарегистрирован Московской регистрационной палатой 21.01.1994 за № 850.856).
- Закрытое акционерное общество «Система-Галс» (Устав ЗАО «Система-Галс» утвержден решением общего годового собрания акционеров от 28.05.1996 (Протокол №2 от 28.05.1996), зарегистрирован 16.07.2002 МИ МНС России № 39 по г. Москве за ОГРН 1027739002510);
- Акционерное общество закрытого типа «Система-Галс» (Устав АО «Система-Галс» утвержден решением учредителя от 29.12.1993, зарегистрирован Московской регистрационной палатой 21.01.1994 за № 850.856).

1.2. Юридический адрес Общества: 115184, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4

Фактический адрес Общества: 115184, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4

1.3. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о первичной государственной регистрации:

Номер государственной регистрации: № 850.856;

Дата государственной регистрации: 21.01.1994;

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: *Московская регистрационная палата.*

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027739002510;

Дата регистрации: 16.07.2002г.;

Наименование регистрирующего органа: *Межрайонная инспекция МЧС России № 39 по г. Москве.*

1.4. Акционеры компании

В настоящее время основным акционером Общества является *Банк ВТБ (публичное акционерное общество).*

Сокращенное фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А

ИНН: 7702070139

Банк ВТБ (ПАО) является основным контролирующим лицом Общества. Доля прямого участия, которого в уставном капитале Общества составляет: **98,1087%**

Доля принадлежащих Банк ВТБ (ПАО) обыкновенных акций Общества: **98,1087%**

Доля участия прочих участников Общества составляет менее 2% уставного капитала.

2. Состав органов управления Общества

2.1. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

Должность Генерального директора компании занимает:

- с 03.06.2019г. с 03.06.2019 по 11.02.2021 года Адамов Виктор Евгеньевич на основании решения Совета директоров от 31.05.2019 (Протокол № 14 от 31.05.2019);

- с 12.02.2021 г. по настоящее время Сугаченко Василий Николаевич на основании решения Совета директоров от 11.02.2021 (Протокол № 9 от 11.02.2021)

2.2. Состав совета директоров Общества на 31.12.2020:

Пучков Андрей Сергеевич

Лапин Константин Витальевич

Лугинин Андрей Викторович

Нефедов Игорь Викторович

Воронин Андрей Алексеевич

2.3. Состав коллегиального исполнительного органа:

Полномочия членов Правления Общества Регоды Е.В., Чернухи А.В., Цыплякова А.Э. прекращены 27.11.2020 году в связи с изменением устава Общества.

3. Численность сотрудников общества на конец отчетного года составила 25 чел. Общество не является субъектом малого предпринимательства.

4. Основной вид деятельности Общества

4.1. Девелоперские услуги, специализирующиеся на сегментах жилой и коммерческой недвижимости, продажа объектов недвижимости, услуги по управлению компаниями и инвестиционными проектами, оказание консультационных услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества, прочая инвестиционная деятельность.

4.2. Сдача в аренду коммерческой недвижимости.

4.3. Основные Коды ОКВЭД

71.11.1; 68.20.2; 68.31.3, 70.22; 41.20; 43.21; 43.29; 43.39; 43.99.7; 65.23; 64.99; 68.31.2; 68.31.3; 68.31.4; 73.20.1

5. Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СКОУП»

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975

6. Сведения о лице, осуществляющем ведение реестра акционеров

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает АО ВТБ Регистратор, имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00347 от 21.02.2008г., выданную ФСФР России. ИНН: 5610083568, место нахождения: 125040, г. Москва, ул. Правды, 23.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности:

Бухгалтерская отчетность Общества сформировано исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов (Российской Федерации).

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 13.06.1995 г. № 49.

Инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 01.10.2020 года за исключением основных средств и материальных ценностей, учитываемых за балансом, инвентаризация по которым проведена

Для ПАО «СГ-Девелопмент» отчетным годом является период с 01 января 2020 по 31 декабря 2020 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, составил:

<u>валюта</u>	<u>курс валюты по</u> <u>состоянию на</u> <u>31.12.2020</u>	<u>курс валюты по</u> <u>состоянию на</u> <u>31.12.2019</u>	<u>курс валюты по</u> <u>состоянию на</u> <u>31.12.2018</u>
USD (Доллар США)	73,8757	61,9057	69,4706
EUR (Евро)	90,6824	69,3406	79,4605

Курсовые разницы, возникшие в течении года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату отражены в составе прочих доходов и расходов.

3. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

В составе нематериальных активов учитываются исключительные права, изобретения, полезные модели, товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течении срока, превышающего 12 месяцев.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 012 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктами 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости, за исключением сумм амортизационной премии согласно п.9 ст.258 НК РФ.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам, с учетом сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. К нормам амортизации для целей налогового учета по объектам амортизируемого имущества повышающие и понижающие коэффициенты Обществом не применяются. Общество применяет амортизационную премию для целей налогового учета.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом. Начисление амортизации приостанавливается в случае перевода основного средства на консервацию на срок более 3-х месяцев, а также в период реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев.

В бухгалтерском учете и отчетности Общества объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации или частичного выбытия объектов основных средств.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактической стоимости и относятся к отчетному периоду, в котором они были произведены.

В 2020 году Общество применяло лимит стоимости основных средств для их учета в составе материально-производственных запасов в сумме 40 000 руб.

Переоценка основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января, не производится, за исключением случаев обязательной переоценки по Постановлению правительства РФ.

Активы в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПРУ 6/01 «Учет основных средств», отражаются в составе материально-производственных запасов, если их стоимость не превышает 40 000 рублей. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признаются расходами на производство и их списание производится на момент принятия к учету.

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражаются по акту ввода в эксплуатацию малоценных основных средств. Стоимость малоценных основных средств, включается в состав материальных затрат в полной сумме по мере ввода их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности малоценные основные средства отражаются в оперативном учете. Их количественный состав ведется на забалансовых счетах и закреплен за материально-ответственными лицами.

5. Материально-производственные запасы (МПЗ)

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных Запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 9 июня 2001 г. № 44н.

Материально-производственные запасы (далее – МПЗ) учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом транспортно-заготовительных расходов, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость сырья и материалов.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, складывающейся из стоимости и количества остатков на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Активы стоимостью до 40 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью.

6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их

приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать экономические выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям в виде займов, осуществляется ежемесячно.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;

вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

По выданным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

7. Формирование резервов и обязательств

7.1. Оценочные резервы

7.1.1. Резерв под снижение стоимости МПЗ создаются в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете, в виде начисления резерва.

Резервы под снижение стоимости материально-производственных запасов создаются по каждой единице или по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

7.1.2. Резерв под обесценение финансовых вложений создаются в соответствии с ПБУ 19/01 «Учет финансовых вложений»

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценение финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

7.1.3. Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренным Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Сочинительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что задолженность будет погашена;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

7.2. Оценочные обязательства формируются для целей бухгалтерского учета в порядке предусмотренном ПБУ 8/2010

7.2.1. Резерв на оплату отпусков

Резерв на оплату отпусков формируется способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относятся на счета учета расходов по оплате труда.

На конце отчетного периода проводится инвентаризация резерва на оплату отпусков. Если по итогам инвентаризации будет выявлена недостаточность суммы резерва на оплату отпусков, то разница относится на текущие расходы по оплате труда соответствующих категорий работников. При выявлении по итогам инвентаризации неиспользованных сумм резерва, разница в сумме превышения относится в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

7.2.2. Резерв на выплату вознаграждений сотрудникам по итогам работы за год

Суммы резерва на выплату вознаграждений сотрудникам по итогам работы за год, а также резерва по страховым взносам определяются исходя из величины накопленных будущих обязательств.

7.2.3. Резервы по условным обязательствам

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у компании существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;
- уменьшение экономических выгод компании, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства.

8. Краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной задолженности, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая в задолженность по кредитам и займам, относится к долгосрочной задолженности, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения квалифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

9. Учет затрат по обычным видам деятельности

Учет затрат ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Учет затрат ведется в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»
- 25 «Общепроизводственные расходы»
- 44 «Расходы на продажу»
- 26 «Общехозяйственные расходы»

Для отражения прямых расходов используется счет 20 «Основное производство». В частности, этот счет используется для учета затрат, связанных с выполнением работ, оказанием услуг:

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов.

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящихся в пользовании административно-хозяйственного персонала.

В состав расходов по основным видам деятельности (себестоимости) включаются расходы на содержание основных средств (зданий, помещений), сдаваемых в аренду. К ним относятся: коммунальные платежи, амортизация, ремонт, налог на имущество, земельный налог и иные расходы прямо относящиеся к объекту аренды.

Если Общество в отчетном периоде осуществляет одновременно несколько видов деятельности и при этом, несет расходы, которые нельзя с определенной степенью уверенности отнести к конкретному виду деятельности, такие расходы отражаются на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

На счете 25 «Общепроизводственные расходы» могут быть учтены:

- затраты на ремонт и техническое обслуживание основных средств и иного имущества, используемого в производстве;
- расходы на отопление, освещение и содержание помещений;
- услуги связи;
- арендная плата за помещения, машины, оборудование, земельные участки,
- другие аналогичные расходы.

В качестве базы распределения устанавливается:

- плановая величина выручки, предусмотренная бюджетом на текущий год, в отношении договоров (объектов учета), не содержащих информацию о фиксированной величине выручки за отчетный период;
- величина выручки, предусмотренная договором, в отношении договоров (объектов учета) с фиксированной суммой выручки.

Для отражения коммерческих расходов используется счет 44 «Расходы на продажу» предназначенный для обобщения информации о расходах, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 "Расходы на продажу" отражаются следующие расходы:

- расходы на рекламу продукции, товаров, работ, услуг, включая расходы по доставке и установке рекламных конструкций, расходы на изготовление полиграфической и сувенирной продукции в целях рекламы;
- представительские и командировочные расходы, осуществленные в целях продвижения продукции на рынке;
- расходы, связанные с повышением узнаваемости бренда, участием в выставках;
- расходы, связанные с подготовкой объектов основных средств, готовой продукции и прочих активов к продаже (ремонтные работы, обустройство мебелью и т.п.);
- другие аналогичные по назначению расходы.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством, так как структурные подразделения организации учувствуют в осуществлении одновременно нескольких видов деятельности и разграничение этих затрат не представляется возможным.

На счете 26 отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание административного персонала,
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и иных аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Прочие расходы учитываются на счете 91 «Прочие расходы»

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с оплатой услуг оказываемых кредитными организациями;
- процент и дисконт по видам заемных и кредитных обязательств;
- курсовые разницы;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- прочие расходы.

10. Учет доходов по обычным видам деятельности и прочим поступлениям

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации»

В составе доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от выполнения работ, оказания услуг.

Доходы компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- компания имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод компании;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от компании к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены

Прочие поступления признаются в бухгалтерском учете в следующем порядке:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещения причиненных убытков в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником;

- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой срок исковой давности истек, в отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек;
- иные поступления - по мере образования (выявления).

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

11. Изменения в учетной политике

Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н в ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" внесены изменения, основной целью которых является приведение правил бухгалтерского учета налоговых обязательств и связанных с ними объектов бухгалтерского учета в соответствие МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль"

Организации обязаны применять рассмотренные новшества начиная с бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Согласно новой редакции ПБУ 18/02 временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения

При этом введены новые понятия:

Расход (доход) по налогу на прибыль (Р(Д) НП) - сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период.

Текущий налог на прибыль (ТНП) - налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством о налогах и сборах (т.е. текущий налог на прибыль больше не определяется исходя из величины налога от бухгалтерской прибыли путем его корректировки, а сразу берется из налогового учета).

Отложенный налог на прибыль (ОНП) за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

При переходе на балансовый метод с 2020 года Обществом откорректированы величины ОНО и ОНА на 31.12.2019 год и ретроспективно на 31.12.2018 год и определены балансовым методом.

В следствии чего величина отложенных налогов (данные по счетам 09 и 77), рассчитанная на основе регистра учета временных разниц на начало 2020 года, не совпадет с данными, сформированными на конец 2019 года на основе старого пооперационного метода, применявшегося в прошлых

периодах. В бухгалтерской отчетности за 2020 год в качестве сравнительных показателей пересчитаны и скорректированы данные на 31.12.2019 и 31.12.2018 годов.

Сумма отложенного налога на прибыль за 2019 год, представляемая в отчете о финансовых результатах за 2020 год в качестве сравнительного показателя, определяется как изменение сумм ОНА и ОНО за 2019 год, рассчитанных по новым правилам.

Изменения, внесенные в ПБУ 16/02 применяемые к отчетности за 2020 год:

1. Введен новый вид актива - долгосрочные активы к продаже, под которыми понимаются:

- объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже. Должно иметься подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается;

- предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности квалифицируются в качестве запасов.

2. Введен порядок учета, оценки и отражения в бухгалтерской отчетности долгосрочного актива к продаже.

3. Уточнено определение понятия "информация по прекращаемой деятельности", а также порядок раскрытия данной информации в бухгалтерской отчетности.

4. Резерв заменен оценочным обязательством. Порядок признания оценочного обязательства регулируется ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

12. Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2020 года отсутствуют.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости, размере накопленной амортизации, наличие и движении нематериальных активов представлена в нижеследующих таблицах в тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
						начислено амортизации							
Нематериальные активы - всего	за 2020г.	3 802	(1 803)	-	(1 436)	2 366	(563)	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	2 356	(1 127)	1 446	-	-	(676)	-	-	-	-	3 802	(1 803)
Товарные знаки	за 2020г.	2 357	(1 398)	-	(800)	1 556	(158)	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	1 446	-	-	(405)	-	-	-	-	1 446	(405)
Прочие нематериальные активы Корпоративный web-сайт "Галс-девелопмент"	за 2020г.	1 446	(405)	-	(636)	810	(405)	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	1 446	-	-	(405)	-	-	-	-	1 446	(405)

Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	за 2020г.	-	-	-	-
	за 2019г.	490	956	(1 446)	-
в том числе: Корпоративный web-сайт "Галс-девелопмент"	за 2020г.	-	-	-	-
	за 2019г.	490	956	(1 446)	-

13. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктами 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости, за исключением сумм амортизационной премии согласно п.9 ст.258 НК РФ.

Информация о сроках полезного использования в разрезе групп основных средств представлена ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здания	от 25 мес.- 361 мес.
Офисное оборудование	от 25 мес.- 85 мес.
Машины и оборудование	от 25 мес.- 85 мес.
Транспортные средства	от 37 мес.- 85 мес.
Производственный и хозяйственный инвентарь	от 37 мес.- 252 мес.
Другие виды основных средств	от 25 мес.- 361 мес.

В течение 12 месяцев 2020 года произошло существенное изменение в составе основных средств в связи с продажей имущества по договорам купли-продажи.

Сведения о доходных вложениях в материальные ценности:

Существенные изменения в составе доходных вложений, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного года произошли в следствии выбытия из состава доходных вложений в связи с продажей объекта Объект недвижимого имущества: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой по адресу г. Москва, Ленинградский проспект д.39, стр. 79,80 (СкайЛайт Башня А, Башня Б) по договору купли-продажи нежилых помещений.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, наличие и движение по основным средствам представлена в нижеследующих таблицах в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2020г.	226 726	(143 424)	257	(183 819)	129 016	5 861	-	-	10 311	(8 547)	
	за 2019г.	186 645	(121 707)	49 891	(9 810)	9 594	(31 310)	-	-	226 726	(143 424)	
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2020г.	80 248	(38 574)	66	(79 011)	8 672	8 672	-	-	1 303	(1 172)	
	за 2019г.	63 124	(32 986)	20 707	(3 583)	3 426	(9 014)	-	-	80 248	(38 574)	
Офисное оборудование	за 2020г.	117 169	(81 313)	56	(113 903)	94 398	(16 407)			3 322	(3 322)	
	за 2019г.	93 225	(61 174)	24 934	(990)	940	(21 078)			117 169	(81 313)	
Транспортные средства	за 2020г.	6 480	(3 173)		(6 480)	3 813	(640)			-	-	
	за 2019г.	5 364	(4 712)	3 414	(2 298)	2 298	(758)			6 480	(3 173)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2020г.	16 380	(15 537)	135	(15 146)	14 526	(212)	-	-	1 369	(1 223)	
	за 2019г.	18 805	(18 110)	514	(2 939)	2 931	(357)	-	-	16 380	(15 537)	
Другие виды основных средств	за 2020г.	6 449	(4 827)	1 622	(2 132)	2 132	(135)			4 317	(2 830)	
	за 2019г.	6 127	(4 725)	322	(102)	-	-			6 449	(4 827)	

Информация о первоначальной и остаточной стоимости, накопленной амортизации, наличие и движение доходных вложений в материальные ценности и информация по арендованным Обществом основным средствам представлена в нижеследующих таблицах в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2020г.	8 477 049	(4 195 174)	32 852	(8 477 049)	4 373 548	(210 384)	-	-	-	32 852	(32 010)	
	за 2019г.	8 477 049	(3 837 544)	-	-	-	(357 630)	-	-	-	8 477 049	(4 195 174)	
в том числе:	Здания	8 454 558	(4 176 071)	-	(8 454 558)	4 353 847	(177 776)	-	-	-	-	-	
	за 2019г.	8 454 558	(3 819 645)	-	-	-	(356 426)	-	-	-	8 454 558	(4 176 071)	
Офисное оборудование	за 2020г.	-	-	4 840	-	-	(4 825)	-	-	-	4 840	(4 825)	
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Машины и оборудование	за 2020г.	112	(43)	11 625	(112)	56	(11 417)	-	-	-	11 625	(11 404)	
	за 2019г.	112	(21)	-	-	-	(22)	-	-	-	112	(43)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2020г.	6 372	(6 372)	14 255	(6 372)	6 372	(13 650)	-	-	-	14 255	(13 650)	
	за 2019г.	6 372	(6 192)	-	-	-	(180)	-	-	-	6 372	(6 372)	
Другие виды основных средств	за 2020г.	16 007	(12 688)	2 132	(16 007)	13 272	(2 716)	-	-	-	2 132	(2 132)	
	за 2019г.	16 007	(11 686)	-	-	-	(1 002)	-	-	-	16 007	(12 688)	

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	212 366	770 824	778 640
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	8 927	-	-

14. Материально-производственные запасы (МПЗ)

Активы стоимостью до 40 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью. В отчетном периоде МПЗ не передавались в залог.

В текущем периоде существенных изменений в составе материально-производственных запасов не происходили.

Движение материально-производственных запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	за 2020г.	23 599	-	6 297	(29 765)	-	-	131	-
	за 2019г.	81 604	-	40 709	(98 714)	-	-	23 599	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020г.	9	-	5 271	(5 280)	-	-	-	-
	за 2019г.	10	-	14 506	(14 507)	-	-	9	-
Товары для перепродажи	за 2020г.	-	-	140	(140)	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	49 099	-	-	(49 099)	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2020г.	23 590	-	887	(24 346)	-	-	131	-
	за 2019г.	32 495	-	26 203	(35 108)	-	-	23 590	-

15. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям в виде займов, осуществляется ежемесячно.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;

вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

По выданным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

15.1. Акции и доли.

Финансовые вложения в акции и доли в уставных капиталах дочерних и зависимых обществ по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018, годов в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

По строке 1171 «Инвестиции в дочерние, зависимые организации» в тысячах рублей:

<u>Акции, доли в УК</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Акции дочерних зависимых компаний	14 807 288	7 636 602	7 636 586
За вычетом резерва под обесценение акций	(14 800 819)	(5 884 696)	(4 784 620)
Акции	6 469	1 751 906	2 851 966
Доли участия дочерних зависимых компаний	183 062	16 602 558	2 389 249
За вычетом резерва под обесценение	(132 953)	(8 774 130)	(2 371 848)
Доли в УК	50 109	7 828 428	150 040
Всего инвестиции в дочерние и зависимые организации:	56 577	9 580 334	3 002 006

Общество в 2020 году совершило ряд сделок по продаже принадлежащих ему активов (долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, акций акционерных обществ) в состав Закрытых паевых инвестиционных фондов.

Изменение состава и балансовой стоимости инвестиций в дочерние, зависимые организации происходили в 2020 году в том числе в связи уменьшением уставного капитала ООО Галс-Инвест в соответствии с ст.20 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» путем уменьшения номинальной стоимости долей участников, увеличением акционерного капитала и начислением резервов под обесценение финансовых вложений в связи с выявленными признаками обесценения.

15.2. Инвестиции в другие организации

Финансовые вложения в доли в уставных капиталах других организаций по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов по строке 1172 бухгалтерского баланса представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Доли участия в УК	14 040 972	14 040 972	14 040 972
За вычетом резерва под обесценение	(13 875 972)	(13 586 445)	(13 586 445)
Итого по строке 1172 инвестиции в другие организации:	165 000	454 527	454 527

Уменьшение балансовой стоимости инвестиций в доли в уставных капиталах других организаций в связи с начислением резерва под обесценение финансовых вложений в связи с выявленными признаками обесценения.

15.3. Займы, предоставленные на 31 декабря 2020, 2019, 2018, годов по строкам 1173 и 1240 бухгалтерского баланса представлены следующим образом (тыс. руб.):

Займы	период	Балансовая стоимость на начало периода	Поступило	Выбыло (погашено)	рекласс займа в доли участия	рекласс краткосрочной в срочную	рекласс займа в доли участия	рекласс займа в дебиторскую задолженность	Изменение текущей стоимости	Балансовая стоимость на конец периода
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Долгосрочные займы по строке баланса 1173	за 2020 год	21 837 218	100	(19 043 333)	(2 570 681)	(223 974)	-	-	670	-
	за 2019 год	1 187 179	-	(105 028)	-	18 181 920	-	-	2 573 147	21 837 218
Долгосрочные займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	за 2020 год	25 802 090	100	(19 088 566)	(6 490 320)	(223 974)	-	-	670	-
	за 2019 год	7 493 842	-	(105 028)	-	18 413 578	-	-	(302)	25 802 090
резервы	за 2020 год	(3 964 872)	-	45 233	3 919 639	-	-	-	-	-
	за 2019 год	(6 306 663)	-	-	-	(231 658)	-	-	2 573 449	(3 964 872)
Краткосрочные займы по строке баланса 1240	за 2020 год	1 268 219	114 593	(1 506 058)	(2 467)	223 974	-	-	-	98 261
	за 2019 год	18 179 104	3 768 137	(4 959 631)	-	(18 181 920)	(1 578 000)	-	4 040 529	1 268 219
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	за 2020 год	1 623 718	114 593	(1 720 340)	(2 467)	223 974	-	-	14 188	253 666
	за 2019 год	30 508 020	3 768 137	(4 959 631)	-	(18 413 578)	(7 285 191)	(1 983 747)	(10 292)	1 623 718
резервы	за 2020 год	(355 499)	-	214 282	-	-	-	-	(14 188)	(155 405)
	за 2019 год	(12 328 916)	-	-	-	231 658	5 707 191	1 983 747	4 050 821	(355 499)

Изменение структуры и балансовой стоимости предоставленных займов за 2020 год происходили вследствие погашения основного долга и выдачи новых займов, начисления курсовых разниц по договорам в у.е., переклассификации долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные с учетом ожидаемых сроков погашения.

15.4. Резервы под обесценение финансовых вложений

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Сводная информация по начисленным и восстановленным резервам под обесценение финансовых вложений представлена в таблице:

	(тыс. руб.)			
	за 2020 год		за 2019 год	
	Акции, доли	Займы	Акции, доли	Займы
Сальдо резерва на начало периода	(28 245 271)	(4 320 370)	(20 742 913)	(18 635 579)
Величина восстановленного резерва, признанного прочим доходом в отчетном периоде	947 707	288 178	1 600 486	6 791 160
Величина резерва, признанного прочим расходом в отчетном периоде:	(2 491 316)	(60 234)	(1 100 174)	(165 959)
Величина резерва, переквалифицированного по виду актива в отчетном периоде:	(6 894 204)	3 936 838	(8 002 670)	7 690 008
Величина резерва, использованного в отчетном периоде	7 873 340	183	-	-
Сальдо резерва на конец периода	(28 809 744)	(155 405)	(28 245 271)	(4 320 370)

В 2020 году изменение резервов под обесценение финансовых вложений в виде Акции и долей в уставных капиталах дочерних и зависимых обществ произошло уменьшением расчетной стоимости инвестиций, которыми владеет Общество, от их учетной стоимости на 2 491 316 тыс. руб.. Определение расчетной стоимости осуществлялось на основании данных о чистых активах объекта вложений, с учетом оценки возмещения суммы инвестиций.

В 2020 году созданы резервы под обесценение финансовых вложений в виде предоставленных займов на 60 234 тыс. руб. в связи с выявленным отклонением расчетной стоимости активов от учетной стоимости финансовых вложений компаний-заёмщиков и восстановлены ранее созданные резервы под обесценение финансовых вложений в виде предоставленных займов на 288 178 тыс. руб. в связи с погашением основного долга компаний-заёмщиков. Определение расчетной стоимости осуществлялось на основании данных о наличии и стоимостной оценки активов компаний с учетом вероятности полного погашения заимствованных сумм.

15.5. Обремененные залогом финансовые вложения по состоянию на 31.12.2020 года отсутствуют.

16. Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных или оборотных активов, в зависимости от срока их погашения.

Аналитические данные отраженных по строкам 1192 и 1213 бухгалтерского баланса представлены в таблице в тыс. руб.

Вид расходов	Номер строки баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2020	Балансовая стоимость на 31.12.2019	Балансовая стоимость на 31.12.2018
Лицензии, неисключительные права на программные продукты, срок окончания списания свыше 12 месяцев после отчетной даты	1192	2 411	69 084	16 176
Лицензии, неисключительные права на программные продукты, срок окончания списания менее 12 месяцев после отчетной даты	1213	131	23 590	32 495
ВСЕГО	-	2 542	92 694	52 993

17. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Структура дебиторской задолженности отраженных по строке 1230 (1232;1234;1236;1237;1238;1239) бухгалтерского баланса представлена в таблице в тыс. руб.

	<u>Строка</u> <u>баланса</u>	<u>На 31.12.2020</u>	<u>На 31.12.2019</u>	<u>На 31.12.2018</u>
Дебиторская задолженность	1230	226 127	15 213 795	11 561 296
в том числе:				
<i>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, включая:</i>	<i>1231</i>	<i>-</i>	<i>12 588 327</i>	<i>623 683</i>
покупатели, заказчики, в т. ч.	1232	-	2 805 222	346 724
покупатели, заказчики	-	-	3 057 542	497 736
резервы по сомнительной дебиторской задолженности	-	-	(252 321)	(151 012)
прочие дебиторы, в т.ч.	1234	-	9 783 105	276 959
проценты по долговым финансовым вложениям	-	-	12 579 388	4 972 833
беспроцентные займы	-	-	185 576	-
резервы по сомнительной дебиторской задолженности в виде процентов	-	-	(2 981 859)	(4 695 874)
<i>Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая</i>	<i>1235</i>	<i>226 127</i>	<i>2 625 469</i>	<i>10 937 613</i>
покупатели, заказчики, в т. ч.	1236	36 731	1 603 894	4 596 004
покупатели, заказчики	-	54 009	1 635 635	5 413 858
резервы по сомнительной дебиторской задолженности	-	(17 278)	(31 752)	(817 854)
авансы выданные, в т. ч.	1237	21 998	17 749	37 619
авансы выданные	-	45 652	57 807	61 248
резервы по сомнительной дебиторской задолженности	-	(23 655)	(23 624)	(23 629)
расчеты по несвоевременно поступающим первичным документам	-	-	(16 434)	-
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	87 098	13 147	792
прочие дебиторы, в т.ч.	1239	80 300	990 678	6 303 198
беспроцентные займы	-	1 838 745	1 997 181	70 383
резервы по беспроцентным займам	-	(1 838 745)	(1 983 747)	-
проценты по долговым финансовым вложениям	-	2 250 562	3 345 483	12 631 497
резервы по сомнительной дебиторской задолженности в виде процентов	-	(2 179 957)	(2 381 237)	(6 411 339)
прочая дебиторская задолженность	-	19 033	25 427	23 888
резервы по сомнительной прочей дебиторской задолженности	-	(9 338)	(12 429)	(11 231)

Изменение состава и структуры дебиторской задолженности в текущем периоде в основном связано с погашением задолженности и восстановлением ранее созданного резерва по сомнительной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2020 года задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

18. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете и в кассе Общества отражена по строке 1252 бухгалтерского баланса.

(тыс. руб.)

Банк, счет	Валюта	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ПАО Банк ВТБ, Расчетный счет	Рубли	403	4 276	2 099
Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) Специальный счет по расчетам по корпоративным картам	Рубли	85	462	719
Касса Общества (в рамках утвержденного лимита остатка по кассе)	Рубли	-	40	101
ИТОГО по строке 1252		488	4 778	2 919

Информация о денежных средствах (эквивалентах), размещенных на депозитных счетах, отраженных по строке 1251 бухгалтерского баланса:

(тыс. руб.)

	Валюта	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Депозит* на специальном счете. Размещен в ПАО Банк ВТБ	Рубли	2 193 000	2 956 450	3 450 400

* процентная ставка устанавливается банком

Эквивалентами денежных средств Общество признает депозиты, размещенные на банковских счетах в кредитных организациях на срок до 3-х месяцев.

Информация о существенных денежных потоках Общества между основным (контролирующим обществом ПАО Банк ВТБ) и дочерними (зависимыми) Обществами в соответствии с п.20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» представлена в пункте 4.8. III Раздела настоящих пояснений.

В отчете о движении денежных средств Общества «свернуто» отражены следующие потоки денежных средств:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

- поступление и выбытие денежных эквивалентов;

- поступление и выбытие депозитов, размещенных на банковских счетах в кредитных организациях сроком свыше 3 месяцев, квалифицируемых Обществом в качестве финансовых вложений.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;

Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;

Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствуют.

19. Структура капитала

Размер уставного капитала Общества составляет 560 855 тыс. руб. и полностью оплачен денежными средствами. Изменение размера уставного капитала в 2020 году не происходило. Уставный капитал состоит из 11 217 094 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 50 рублей каждая.

Акционеры:	На 31.12.2020			На 31.12.2019		
	размер доли (%)	кол-во акций, шт.	номинальная стоимость, тыс. руб.	размер доли (%)	кол-во акций, шт.	номинальная стоимость, тыс. руб.
Банк ВТБ (ПАО)	98,11%	11 004 943	550 247	98,11%	11 004 943	550 247
Прочие акционеры (менее 2%)	1,89%	212 151	10 608	1,89%	212 151	10 608
Итого:	100%	11 217 094	560 855	100%	11 217 094	560 855

Годовым общим собранием акционеров ПАО «Галс-Девелопмент» 28.09.2020 года принято решение о распределении чистой прибыли по результатам 2019 года в следующем порядке:

- отчисление в Резервный фонд – 28 042 735 рублей;

- погашение непокрытых убытков прошлых лет – 9 792 146 728,62 рублей.

Добавочный капитал Общества не изменился в 2020 году по сравнению с 2019 годом и составляет 17 231 403 тыс. руб.

Обществом 30.11.2020 года на внеочередном общем собрании акционеров № 37 принято решение об обращении в Центральный банк Российской Федерации с заявлением об освобождении Общества от обязанности раскрывать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации о ценных бумагах и об обращении в Центральный банк Российской Федерации с заявлением о делистинге всех акций Общества.

По итогам принятого решения в соответствии со ст. 75, 76 федерального закона от 26.12.21995 № 208-ФЗ «Об Акционерных обществах» Обществом объявлено о выкупе собственных акции.

20. Займы и кредиты полученные.

Кредитные соглашения, заключенные Обществом, содержат различные ограничения с некоторыми разрешенными исключениями и/или требуют от Общества выполнения различных финансовых условий (ковенант). Общество не допускало нарушение условий Кредитных соглашений в течении 2020 года.

В 2020 году Общество полностью погасило задолженность по кредитам и займам.

Сведения о движении и остатках заемных средств на 31.12.2020 года представлены следующим образом в тысячах рубля:

Вид обязательства	Величина обязательств, без начисленных процентов в тыс. руб. на 31.12.2020	Сумма начисленных процентов, тыс. руб.				Валюта договора	Срок погашения обязательства	Сумма лимита по договорам тыс. руб.	Сумма недополученных средств, тыс. руб.	Установленные ограничения по использованию ресурсов (в т. ч. о кредитных ресурсах (в т. ч. о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков)
		Остаток на 31.12.2020	Погашено за 2020	Проценты включены в стоимость инвестиционного актива за отчетный период	Проценты включенные в прочие расходы за отчетный период					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Долгосрочные кредиты по строке 1411 бухгалтерского баланса	-	-	22 108 215	-	589 027	рубли	2021-2022 гг.	22 108 215	-	Согласно кредитным соглашениям предусмотрены ограничения по сроку использования кредитных ресурсов
Краткосрочные кредиты по строке 1511 бухгалтерского баланса	-	-	10 774 930	-	227 461	рубли	2020 г.	14 356 437	-	
Краткосрочные займы по строке 1512 бухгалтерского баланса	-	-	-	-	-	рубли	2020г.	3 768 100	-	Ограничений, в т. ч. неснижаемых остатков не предусмотрено

Сведения о заемных средствах, отраженных по строке 1411 и 1511 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 года представлена следующим образом:

Вид обязательства	Величина обязательств, без начисленных процентов в тыс. руб. на 31.12.2019	Остаток на 31.12.2019	Погашено за 2019	Проценты включены в стоимость инвестиционного актива за отчетный период	Проценты включенные в прочие расходы за отчетный период	Валюта договора	Срок погашения обязательства	Сумма лимита по договорам тыс. руб.	Сумма недополученных средств, тыс. руб.	Установленные ограничения по использованию кредитных ресурсов (в т. ч. о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков)
Долгосрочные кредиты по строке 1411 бухгалтерского баланса	22 108 215	55 323 024	4 591 466	-	2 224 256	рубли	2022-2028 гг.	22 108 215	-	Согласно кредитным соглашениям предусмотрены ограничения по сроку использования кредитных ресурсов
Краткосрочные кредиты по строке 1511 бухгалтерского баланса	10 547 469	21 112 470	-	-	-	рубли	2020 г.	14 356 437	-	Ограничений, в т. ч. неснижаемых остатков не предусмотрено
Краткосрочные займы по строке 1512 бухгалтерского баланса	3 768 100	3 768 100	1 901 490	-	483	рубли	2020г.	3 768 100	-	

21. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена в следующем виде в тыс. руб.:

	<u>Строка баланса</u>	<u>На 31.12.2020</u>	<u>На 31.12.2019</u>	<u>На 31.12.2018</u>
Кредиторская задолженность	1450 + 1520	71 109	1 173 122	859 528
в том числе:				
<i>Прочие обязательства (долгосрочные обязательства) включая:</i>	<i>1450</i>	<i>-</i>	<i>421 796</i>	<i>413 623</i>
поставщики, подрядчики	1451	-	363	1 750
авансы полученные	1452	-	421 433	411 873
<i>Кредиторская задолженность, (краткосрочные обязательства) включая</i>	<i>1520</i>	<i>71 109</i>	<i>751 326</i>	<i>859 528</i>
поставщики, подрядчики	1521	53 979	17 949	21 422
задолженность перед персоналом организации	1522	-	174	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	-	3 079	-
задолженность по налогам и сборам	1524	28	145 589	221 871
авансы полученные	1525	10 124	580 648	597 926
прочие кредиторы	1526	6 978	3 887	18 309

По состоянию на 31.12.2020 года задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует

22. Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

22.1. Условные обязательства представлена в таблице в тыс. руб.:

<u>Залогодержатель/ Кредитор</u>	<u>Поручительство</u>	<u>Сумма обязательства, обеспечиваемого поручительством 31.12.2020</u>	<u>Срок действия обязательства</u>	<u>Обеспечиваемое обязательство, тип</u>
ПАО Банк ВТБ	Поручительство в обеспечение исполнения обязательств АО "Лубянка-Девелопмент"	10 670 781	30.09.2024	Невозобновляемая кредитная линия
Итого:		10 670 781		

В 2020 году прекращен залог акций ОАО «Система-Темп» в связи погашением залоговых обязательств в срок, установленный договором.

22.2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

Резервы по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом по состоянию на 31.12.2020 г. и их динамика отражена в таблице в тыс. руб.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Резервы по сомнительным долгам по авансам выданным поставщикам и подрядчикам	23 655	23 624	23 629
в т. ч. по связным сторонам	-	-	-
Резервы по сомнительным долгам (покупатели, заказчики)	17 523	284 072	968 866
в т. ч. по связным сторонам	17 553	283 729	960 911
Резервы по сомнительным долгам (в т.ч. проценты по займам выданным)	4 027 795	7 359 260	11 118 444
в т. ч. по связным сторонам	3 967 736	6 109 122	10 531 875
Итого	4 068 973	7 666 956	12 110 939

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. Согласно учетной политике Общество создает резервы в бухгалтерском учете, а в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», в бухгалтерском учете отражаются постоянные или временные разницы в зависимости от вероятности признания расходов от выбытия актива в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль организаций.

Изменение состава и структуры резервов по сомнительным долгам за 2020 год связано с восстановлением ранее признанного резерва по сомнительной задолженности, в виде процентов, начисленных по займам предоставленным другим организациям и сумм резервов, начисленных по договорам с покупателями и заказчиком, в связи с погашением задолженности, списанием резерва при ликвидации должника.

Общество отражает в отчетности оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников и выплату вознаграждения по итогам работы за год.

Движение оценочных обязательств за 2020 и 2019 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	<u>на выплату</u> <u>вознаграждения по</u> <u>итогам работы</u>	<u>на оплату не</u> <u>использованных</u> <u>отпусков</u>	<u>Итого</u>
Баланс на 31.12.2018	311 460	94 511	405 971
Увеличение резервов	-	117 460	117 460
Восстановление неиспользованного резерва	(130 485)	-	(130 485)
Использование резервов	(180 975)	(132 730)	(313 705)
Баланс на 31.12.2019	-	79 241	79 241
Увеличение резервов	-	46 875	46 875
Восстановление неиспользованного резерва	-	-	-
Использование резервов	-	(120 465)	(120 465)
Баланс на 31.12.2020	-	5 651	5 651

Резерв на оплату отпусков, включая страховые взносы создается (признается) ежеквартально по мере возникновения у сотрудников права на будущие оплачиваемые отпуска либо на компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении и списывается/погашается при использовании отпуска, либо получении компенсации при увольнении ежемесячно.

На основании положения о премировании начисляется резерв на выплату вознаграждений сотрудникам по итогам работы за год. Суммы резервов определяются исходя из величины накопленных будущих обязательств. Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

23. Доходы и расходы.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

23.1. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Размер и структура доходов от обычных видов деятельности представлена в разрезе номенклатурных групп, без НДС в тыс. руб.:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Продажа недвижимости	8 656 316	89 922
Сдача в аренду	1 081 843	2 085 194
Консультационные услуги по операциям с недвижимостью	177 367	323 368
Услуги управления	134 262	148 123
Координация проектной и строительной деятельности	69 125	246 371
Всего:	10 118 913	2 892 978

(тыс. руб.)

Существенное увеличение выручки за 2020 год по сравнению с 2019 годом связано с продажей объекта недвижимого имущества Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой по адресу г. Москва, Ленинградский проспект д.39, стр. 79 (СкайЛайт Башня А) и снижением объема выручки от сдачи в аренду имущества.

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

23.2. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Расходы, связанные с основными видами деятельности, признаются в качестве прямых.

Состав и структура прямых расходов по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Расходы от продаж недвижимости	4 113 736	49 099
Расходы на оплату труда	312 427	575 800
Амортизация	178 521	357 812
Коммунальные расходы на содержание объекта	80 441	143 092
Налоги и сборы	60 784	706
Ремонт, эксплуатация и обслуживание объекта	31 838	66 941
Арендная плата за землю	3 816	7 633

(тыс. руб.)

Командировочные расходы	624	5 116
Юридические и корпоративные расходы	594	385
Административно-хозяйственные расходы	496	16 248
Расходы связи и ИТ	446	1 168
	4 783 723	1 224 001

Изменение величины прямых расходов в 2020 году по сравнению с 2019 годом связано с выбытием актива по арендной деятельности в 1-ом полугодие 2020 года и уменьшением расходов, связанных со сдачей в аренду объектов недвижимости.

23.3. Управленческими признаются расходы, связанные с управлением Обществом, а также общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с конкретным видом осуществляемой деятельности.

Коммерческими являются расходы, связанные с реализацией товаров, работ, услуг.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в полном объеме в финансовом результате отчетного периода.

Управленческие расходы в 2020 год составили 611 834 тыс. руб., которые по сравнению с аналогичным периодом 2019 года снизились на 511 602 тыс. руб. Уменьшение расходов за 2020 год по сравнению с 2019 годом связано со снижением количественного состава управленческого персонала во 2-ом полугодие 2020 года.

Структура управленческих расходов, отраженная по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат в тысячах рублей:

(тыс. руб.)

	2020 год	2019 год
Расходы на оплату труда	464 762	812 655
Расходы по аренде	32 701	48 300
Амортизация	26 564	31 803
Расходы связи и ИТ	24 515	50 291
Аудиторские и консультационные услуги	23 551	31 287
Расходы на персонал	14 898	28 536
Административно-хозяйственные расходы	13 912	17 435
Юридические и корпоративные расходы	5 224	7 735
Расходы на ремонт офиса	2 846	3 883
Расходы на автотранспорт	1 826	3 427
Штрафы за незаполненные квоты по молодежи	562	1 658
Командировочные расходы	446	975
Налоги и сборы	27	85 451
	611 834	1 123 436

23.4. Изменение величины коммерческих расходов по строке 2210 «Коммерческие расходы» за 2020 год составляет 84 666 тыс. руб., что несущественно в структуре расходов Общества.

Коммерческие расходы состоят из расходов на продажу, рекламу, маркетинг, PR-мероприятия. Указанные расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах текущего периода. Коммерческие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

23.5. В отчетном периоде получен доход от участия в уставных капиталах в виде дивидендов в размере 11 801 781 тыс. руб. (ООО Галс-Инвест – 10 169 781 тыс. руб.; АО Галс-Финанс – 871 000 тыс. руб.; ОА СтройПромОбъект - 755 000 тыс. руб.; ООО Система-галс Менеджмент – 6 000 тыс. руб.)

24. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения.

В связи с изменениями в НК РФ с 2020 года в бухгалтерской отчетности за 2020 год в качестве сравнительных показателей пересчитаны и скорректированы данные на 31.12.2019 и 31.12.2018 годов. В следствии чего величина отложенных налогов в бухгалтерском балансе (данные по счетам 09 и 77), рассчитанная на основе регистра учета временных разниц на начало 2020 года, не совпадет с данными, сформированными на конец 2019 года на основе старого пооперационного метода, применявшегося в прошлых периодах.

Отложенный налог на прибыль с 2020 годы определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период. Сумма отложенного налога на прибыль за 2019 год, представляемая в отчете о финансовых результатах за 2020 год в качестве сравнительного показателя, определяется как изменение сумм ОНА и ОНО за 2019 год, рассчитанных по новым правилам.

Изменения, отраженные в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2020 года:

наименование показателя	строка баланса	показатель до изменения, в тыс. руб.		показатель после изменения в тыс. руб.	
		на 31.12.2019	на 31.12.2018	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Отложенные налоговые активы	1180	5 801 918	8 364 771	5 663 150	8 210 776
Отложенные налоговые обязательства	1420	138 768	153 995	-	-

Структура изменения налога на прибыль представлены за 2020 и 2019 годы в следующем виде:

	(тыс. руб.)	
	2020 год	2019 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	28 737 714	12 428 636
Налог на прибыль	(5 857 093)	(2 608 447)

в том числе		
<i>текущий налог на прибыль</i>	(547 380)	(60 821)
<i>отложенный налог на прибыль</i>	(5 309 713)	(2 547 626)
<u>в том числе отложенные налоговые активы:</u>		
по налоговому убытку прошлых периодов	(514 007)	(60 821)
резервы по сомнительной дебиторской задолженности	(97 433)	(1 208 844)
резервы под обесценение финансовых вложений	(4 818 326)	(1 229 311)
признание оценочных обязательств	(14 718)	(65 346)
прочее	(3 814)	1 469
<u>в том числе отложенные налоговые обязательства:</u>		
по основным средствам	4 219	(1 980)
по доходным вложениям в материальные ценности	134 349	17 222
нематериальные активы	17	(15)
Чистая прибыль	22 880 621	9 820 189

Величина отложенного налога на прибыль за 2020 год сформирована в связи с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде, погашением (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах, связанных с выбытием активов, которые раскрыты в п. 12; 15.4; 22.2 Раздела II настоящих пояснений.

Разница между показателями Расход (доход) по налогу на прибыль и прибыли (убытка) до налогообложения обусловлена отражением постоянного налогового расхода.

Постоянный налоговый расход за 2020 год составил (109 550) тысяч руб., что не существенно в общей структуре показателей, связанных с налогом на прибыль.

В течение 2020 года были отражены операции, оказывающие влияние на изменение величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств Общества, соответствующая информация представлена в таблице в тыс. руб.:

Наименование разниц	<u>31.12.2020</u>	Влияние на	Не влияет на	<u>31.12.2019</u>	Влияние на	Не влияет
		текущий налог на прибыль 2020 года	текущий налог на прибыль 2020 года		текущий налог на прибыль 2019 года	на текущий налог на прибыль 2020 года
<u>Отложенные налоговые активы</u>						
Резервы по сомнительной дебиторской задолженности	327 571	(97 433)	-	425 003	(1 208 844)	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	23 291	(4 818 326)	-	4 841 616	(1 229 311)	-
Оценочные обязательства	1 130	(14 718)	-	15 848	(65 346)	-

Убытки в налоговом учете	1 602	(514 007)	-	515 609	(60 821)	-
Прочее	26	(3 814)	-	3 841	1	-
Итого отложенные налоговые активы	353 620	(5 448 298)	-	5 801 918	(2 562 853)	-
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства	72	4 219	-	4 292	(1 979)	-
Доходные вложения в материальные ценности	111	134 349	-	134 460	17 221	-
НМА	0	17	-	16	(15)	-
Итого отложенные налоговые обязательства	183	138 585	-	138 768	15 227	-
Отложенный налог на прибыль	353 436	(5 309 713)	-	5 663 150	(2 547 626)	-

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

Незавершенные судебные споры на 31.12.2020г. не оказывают существенного влияния на финансовое состояние Общества.

События после отчетной даты, требующие раскрытия в отчетности за 2020 год у Общества отсутствуют.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2020г. составляет 117 347 тыс. рублей. В составе управленческих расходов наибольший удельный вес занимают расходы на оплату труда, что связано с привлечением высококвалифицированных кадров для эффективного управления Обществом.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу и страховых взносах за 2020 и 2019 года представлена в тыс. руб.

	2020 год	2019 год
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	117 347	224 442
Сумма начисленных страховых взносов	19 145	35 807

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Сведения о бенефициарных владельцах Общества.

Банк ВТБ (ПАО) является контролирующим лицом Общества, эмитентом ценных бумаг, допущенных к организованным торгам, и раскрывает информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации о рынке ценных бумаг. В соответствии с п.п. 2 п. 1 ст. 7 Федерального закона №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» идентификация бенефициарных владельцев эмитентов ценных бумаг, допущенных к организованным торгам, которые раскрывают информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, не проводится.

Перечень связанных сторон приведен в Приложении № 1 к пояснениям. В 2020 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

4.1 Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон без НДС в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
	<u>ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Банк ВТБ</u>		
Выручка от продажи товаров, работ и услуг				
2020	-	47 589	413 073	460 662
2019	-	210 386	544 080	754 466
Продажа основных средств и других внеоборотных активов				
2020	-	-	183 595	183 595
2019	-	48	-	48
Дивиденды к получению и прочие доходы от участия в уставном капитале других организаций				
2020	-	-	11 818 576	11 818 576
2019	-	-	398 650	398 650
Проценты по выданным займам, средства на депозитных счетах, , продажа векселей, безвозмездные поступления				
2020	203 354	-	544 336	747 690
2019	180 608	62	2 241 286	2 421 894
Доходы от уступки прав требования				
2020	-	-	33 176 853	33 176 853
2019	-	-	-	-

4.2 Закупки и иные расходы по связанным сторонам отражены в таблице в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Закупка товаров, работ, услуг				
2020	-	108	-	108
2019	1	1 501	1 478	2 980
Расходы на приобретение (создание) ОС и других внеоборотных активов				
2020	-	-	-	-
2019	-	-	5 582	5 582
Аренда имущества				
2020	-	-	67 598	67 598
2019	-	-	51 597	51 597
Расходы по полученным займам				
2020	816 488	-	-	816 488
2019	2 224 226	-	483	2 224 709
Расходы по уступке прав требования				
2020	-	-	33 176 793	33 176 793
2019	-	-	-	-
Прочие расходы (РКО, продажа векселей, безвозмездные выплаты)				
2020	2 343	117 917	69 713	189 973
2019	998	2	-	1 000

4.3 Движение по займам, выданным связанным сторонам в тыс. руб.

<u>2020</u>	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Задолженность на 1 января 2020	-	-	23 105 438	23 105 438
Предоставлено займов в отчетном году	-	-	114 693	114 693
Возвращено	-	-	(6 820 184)	(6 820 184)
Курсовые разницы (+/-)	-	-	14 858	14 858
Резервы под обесценение (+/-)	-	-	4 164 782	4 164 782
рекласс займов по виду контролирующей стороны	-	-	(20 311 326)	-
рекласс займов по виду финансового актива	-	-	(3 938 262)	(3 938 262)
рекласс резерва по виду финансового актива	-	-	3 938 262	3 938 262
Выбытие/Списано	-	-	(20 481 326)	(20 481 326)

Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	98 261	-	98 261
2019	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>	
Задолженность на 1 января 2019	-	900	19 365 383		19 366 283
Предоставлено займов в отчетном году	-	-	3 768 137		3 768 137
Возвращено	-	(900)	(5 063 759)		(5 064 659)
Курсовые разницы (+/-)	-	-	(105 936)		(105 936)
Резервы под обесценение (+/-)	-	-	5 786 083		5 786 083
Выбытие/Списано	-	-	(644 469)		(644 469)
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	23 105 438		23 105 438

4.3.1. Резервы под обесценение финансовых вложений по связанным сторонам в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Сумма резерва на 1 января 2020	-	13 586 446	18 978 962	32 565 408
в т.ч. Резервы под обесценение финансовых вложений в акции, доли в уставных капиталах по связанным сторонам	-	13 586 446	14 658 826	28 245 271
увеличение	-	289 527	9 095 994	9 385 520
снижение	-	-	(8 821 047)	(8 821 047)
в т.ч. Резервы под обесценение финансовых вложений в займы по связанным сторонам	-	-	4 320 187	4 320 187
увеличение	-	-	60 234	60 234
снижение	-	-	(4 225 017)	(4 225 017)
Сумма резерва на 31 декабря 2020	-	13 875 972	15 089 177	28 965 149

	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Сумма резерва на 1 января 2019	-	13 586 446	25 262 229	38 848 675
в т.ч. Резервы под обесценение финансовых вложений в акции, доли в уставных капиталах по связанным сторонам	-	13 586 446	7 156 417	20 742 863
увеличение	-	-	9 102 844	9 102 844

снижение	-	-	(1 600 486)	(1 600 486)
в т.ч. Резервы под обесценение финансовых вложений в займы по связанным сторонам	-	-	18 105 812	18 105 812
увеличение	-	-	1 099 490	1 099 490
снижение	-	-	(14 885 115)	(14 885 115)
Сумма резерва на 31 декабря 2019	-	13 586 446	18 978 962	32 565 408

4.4 Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, включая задолженность по процентам по операциям со связанными сторонами, в тыс. руб.

<u>2020</u>	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Задолженность на 1 января 2020	76 435 494	-	3 768 100	80 203 594
Увеличение задолженности	816 488	-	3 239 000	4 055 488
Погашение задолженности	(77 251 982)	-	(7 007 100)	(84 259 082)
Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	-	-
<u>2019</u>	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Задолженность на 1 января 2019	78 802 704	-	201 007	79 003 711
Увеличение задолженности	2 224 256	-	5 468 583	7 692 839
Погашение задолженности	(4 591 466)	-	(1 901 490)	(6 492 956)
Задолженность на 31 декабря 2019	76 435 494	-	3 768 100	80 203 594

4.5 Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами в тыс. руб.

	<u>Контролиру ющее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
по продажам товаров, работ, услуг, с НДС				
Задолженность на 31 декабря 2020	-	8	53 731	53 739
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2020	-	-	(17 523)	(17 523)
Задолженность на 31 декабря 2019	-	180 866	4 511 519	4 692 385
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2019	-	-	(283 729)	(283 729)

по финансовым операциям (% по предоставленным займам, задолженность по договорам с рассрочкой по договорам купли-продажи векселей)

Задолженность на 31 декабря 2020	5 672	-	2 244 890	2 250 562
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2020	-	-	(2 179 712)	(2 179 712)
Задолженность на 31 декабря 2019	5 520	-	15 315 480	15 320 999
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2019	-	-	(3 160 568)	(3 160 568)

предоплата поставщикам

Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	-	-
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	-	-

займы предоставленные (беспроцентные), учтенные в составе дебиторской задолженности

Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	1 838 745	1 838 745
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2020	-	-	(1 838 745)	(1 838 745)
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	1 539 750	1 539 750
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2019	-	-	(1 340 740)	(1 340 740)

по прочим расчетам (с учетом сумм НДС)

Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	6 130	6 130
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2020	-	-	(5 888)	(5 888)
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	11 057	11 057
Резерв по сомнительным долгам (+/-) 2019	-	-	(8 942)	(8 942)

4.6 Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество ПАО</u> <u>Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО</u> <u>Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
по закупкам товаров, работ, услуг, с НДС				
Задолженность на 31 декабря 2020	-	5	8 341	8 346
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	11 398	11 398
по прочим расчетам, с НДС				
Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	3 391	3 391
Задолженность на 31 декабря 2019	-	-	-	-
по авансам полученным				
Задолженность на 31 декабря 2020	-	-	-	-
Задолженность на 31 декабря 2019	-	24 669	-	24 669

4.7 Иные забалансовые счета в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Поручительства и залоги, выданные кредитным организациям и иным лицам за связанные стороны				
31.12.2020	-	-	10 670 781	10 670 781
31.12.2019	-	-	10 710 882	10 710 882
Арендованные основные средства, МПЗ				
31.12.2020	-	-	67 804	67 804
31.12.2019	-	-	68 123	68 123

4.8 Операции по движению денежных средств без учета сумм НДС, в тыс. руб.

	<u>Контролирующее общество ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Общества под общим контролем ПАО Банк ВТБ</u>	<u>Дочерние общества</u>	<u>Итого</u>
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг				
Поступления 2020	-	-	4 404 246	4 404 246
Поступления 2019	-	-	1 643 602	1 643 602
Поступления арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей				
Поступления 2020	-	48 280	37 195	85 474
Поступления 2019	-	92 701	1 646	94 346
Поступления от продажи, погашения долговых ценных бумаг (беспроцентных) и погашения дебиторской задолженности				
Поступления 2020	-	-	-	-
Поступления 2019	-	-	2 582	2 582
Поступления процентов по депозитам банков и за рассрочку платежа по договорам продажи долговых ценных бумаг (беспроцентных)				
Поступления 2020	203 008	-	-	203 008
Поступления 2019	179 127	-	-	179 127
Прочие поступления				
Поступления 2020	-	-	1 811	1 811
Поступления 2019	-	-	40	40
Поступления от продажи внеоборотных активов				
Поступления 2020	-	-	-	-
Поступления 2019	-	-	-	-
Поступления от продажи акций других организаций (долей участия)				
Поступления 2020	-	-	-	-
Поступления 2019	-	-	-	-
Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)				

Поступления 2020	-	-	27 575 771	27 575 771
Поступления 2019	-	900	5 068 384	5 069 284
Поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях				
Поступления 2020	-	-	25 863 142	25 863 142
Поступления 2019	-	-	4 325 600	4 325 600
Поступления кредитов и займов полученных				
Поступления 2020	-	-	3 239 000	3 239 000
Поступления 2019	-	-	5 468 100	5 468 100
Поступления денежных вкладов собственников (участников)				
Поступления 2020	-	-	4 602 614	4 602 614
Поступления 2019	-	-	-	-
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги				
Платежи 2020	(2 157)	(2 099)	(87 942)	(92 198)
Платежи 2019	(747)	(1 467)	(55 405)	(57 619)
Выплата процентов по долговым обязательствам				
Платежи 2020	(32 673 216)	-	-	(32 673 216)
Платежи 2019	(2 115 030)	-	(490)	(2 115 520)
Прочие платежи				
Платежи 2020	(132)	(115 812)	(783 064)	(899 008)
Платежи 2019	(206)	(12 030)	(1 315)	(13 551)
Выплаты в связи с приобретением внеоборотных активов				
Платежи 2020	-	-	-	-
Платежи 2019	-	-	(4 879)	(4 879)
Выплаты в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)				
Платежи 2020	-	-	(8 085 634)	(8 085 634)
Платежи 2019	-	-	(6 795 495)	(6 795 495)
Выплаты в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам				
Платежи 2020	-	-	(115)	(115)
Платежи 2019	-	-	(3 900 763)	(3 900 763)
Выплаты в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов				
Платежи 2020	-	-	(7 007 100)	(7 007 100)
Платежи 2019	(2 476 436)	-	(1 901 000)	(4 377 436)
Операции по депозитным счетам и прочим специальным счетам, открытым в банке				
Поступления 2020	155 717 680	-	-	155 717 680
Поступления 2019	630 407 550	-	-	630 407 550
Платежи 2020	(154 954 230)	(689 832)	-	(154 954 920)
Платежи 2019	(629 913 600)	(3 122)	-	(629 916 722)

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в тыс. руб.

<u>Залогодержатель/ Кредитор</u>	<u>Предмет залога / Поручительство</u>	<u>Сумма обязательства, обеспечиваемого поручительством на 31.12.2019г.</u>	<u>Срок действия обязательства</u>	<u>Обеспечиваемое обязательство, тип</u>
ПАО Банк ВТБ	Поручительство в обеспечение исполнения обязательств АО "Лубянка-Девелопмент"	10 670 781	30.09.2024	Невозобновляемая кредитная линия
Итого:		10 670 781		

Неопределённость в отношении срока исполнения и величины обязательства отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Банк ВТБ (публичное акционерное общество) является контролирующим акционером Общества. Доля участия лица в уставном капитале Общества на 31.12.2020 года составляет 98,1087%

Лица, контролирующие акционера Общества:

1. Полное фирменное наименование: Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.
2. Полное фирменное наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации.
3. Полное фирменное наименование: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»

6. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

За отчетный период, бюджетные средства, средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

7. Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2020 года чистые активы Общества составили 3 038 210 тыс. руб.

В 2020 году поступления от продаж активов направлены на погашение задолженности ПАО «СГ-Девелопмент» (прежнее наименование ПАО «Галс-Девелопмент») по кредитам Банка ВТБ.

Эти обстоятельства позволили Обществу значительно улучшить финансовые показатели: существенно уменьшили накопленный убыток, улучшили показатель «Чистые активы», повысили финансовую устойчивость Общества.

В начале 2020 года распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности. В совокупности с другими факторами данные события повлекли общеэкономическую неопределенность.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая текущую оценку влияния COVID-19, ввод в связи с этим Российской Федерацией в 2020

году карантинных и ограничительных мер оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с покупателями/ заказчиками и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств по ранее заключенным договорам.

В результате предпринимаемых действий у Общества достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ему продолжить деятельность непрерывно в обозримом будущем.

8. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2020 года компанией получена прибыль в размере 22 880 621 тыс. руб. Базовая прибыль на одну акцию по итогам 2020 года составляет 2 037 рублей 80 копеек, за 2019 год базовая прибыль на одну акцию составлял 875 рублей 47 копеек.

Валюта баланса на 31.12.2020 года составляет 3 114 969 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет в тыс. руб.:

	<u>На 31.12.2020</u>	<u>На 31.12.2019</u>	<u>На 31.12.2018</u>
Чистые активы	3 038 210	(19 842 411)	(29 662 600)

Чистая прибыль Общества за 12 месяцев 2020 года составила 22 880 621 тыс. руб., что привело к положительной динамике (приросту) чистых активов к уровню 31.12.2019 года на ту же сумму. В целом величина чистых активов на 31.12.2020 составила 3 038 210 тыс. руб.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

9. Информация по сегментам

Учет и представление информации по сегментам в бухгалтерской отчетности Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденным приказом Минфина РФ от 08 ноября 2010г № 143н.

Операционный сегмент Общества по основной деятельности тыс. руб.

	<u>Код строки</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Выручка от продажи товаров, работ, услуг (без НДС), в т. ч.	2110	10 118 913	2 892 978
Продажа недвижимости	-	8 656 316	89 922
Сдача в аренду недвижимого имущества	-	1 081 843	2 085 194
Услуги по операциям с недвижимостью	-	177 367	323 368

Услуги управления	-	134 262	148 123
Координация проектной и строительной деятельности	-	69 125	246 371
Себестоимость продаж, в т. ч.	2120	(4 784 723)	(1 224 001)
Расходы по продаже недвижимости	-	(4 103 501)	(49 422)
Расходы по сдаче в аренду недвижимого имущества	-	(372 503)	(637 523)
Расходы по услугам по операциям с недвижимостью	-	(134 067)	(215 705)
Расходы по управлению предприятиями	-	(59 197)	(66 224)
Расходы по координации проектной и строительной деятельности	-	(115 455)	(255 127)
Валовая прибыль (убыток), в т.ч.	2100	5 334 190	1 668 977
Продажа недвижимости	-	4 552 815	40 500
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	-	701 986	1 447 670
Услуги по операциям с недвижимостью		50 655	107 663
Услуги управления		75 065	81 900
Координация проектной и строительной деятельности	-	(46 329)	(8 756)

В отчетном периоде общество реализовало объекты недвижимости планируемые к продаже, также прекращены договора на оказание услуг по координации проектной и строительной деятельности в связи с завершением строительства.

9. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей.

В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов(расходов) свернуто (как результирующие итоги) отражаются следующие показатели:

- однородные курсовые разницы
- доходы(расходы) от продажи основных средств
- восстановление(признание) однородных резервов под обесценение стоимости активов

В отчете о движении денежных средств Общества свернуто отражаются следующие потоки денежных средств:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступление и выбытие денежных эквивалентов;
- поступление и выбытие депозитов, размещенных на банковских счетах в кредитных организациях сроком свыше 3 месяцев, квалифицируемых Обществом в качестве финансовых вложений.

10. Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности, которыми может быть подвержено Общество раскрыто в Ежеквартальном отчете Эмитента. Отчет доступен для ознакомления по адресу www.hals-development.ru.

11. Прогнозная информация по развитию Общества:

В рамках корпоративной реорганизации бизнеса в течение 2020 года Общество продало покупателям контрольные доли дочерних компаний, являющихся владельцами проектов «Театральный дом», «Искра-Парк», БЦ «Даниловский форт», «ЦДМ на Лубянке», а также объект инвестиционной недвижимости БЦ «SkyLight», переданный в операционную аренду.

Поступления от указанных сделок были направлены на погашение задолженности ПАО «СГ-Девелопмент» (прежнее наименование ПАО «Галс-Девелопмент») по кредитам Банка ВТБ. Эти обстоятельства позволили Обществу значительно улучшить финансовые показатели: улучшили показатель «Чистые активы», повысили финансовую устойчивость Общества.

Общество имеет все финансовые предпосылки продолжать свою деятельность в обозримом будущем и ожидает получение дивидендов от участия в дочерних компаниях.

1. Приложения:

Приложение №1 Перечень связанных сторон.

Генеральный директор

В.Н. Сугаченко

Главный бухгалтер

Н.В. Зайцева



26 февраля 2021г.

Приложение № 1

Состав аффилированных лиц на

3	1	1	2	2	0	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	<i>Лапин Константин Витальевич</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	<i>Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества</i>	28.09.2020	0	0
2.	<i>Пучков Андрей Сергеевич</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	<i>Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества</i>	28.09.2020	0	0
3.	<i>Лугинин Андрей Викторович</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	<i>Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества</i>	28.09.2020	0	0

4.	<i>Воронин Андрей Алексеевич</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	28.09.2020	0	0
5.	<i>Нефедов Игорь Викторович</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества	28.09.2020	0	0
6.	<i>Адамов Виктор Евгеньевич</i>	Согласия на раскрытие данной информации не получено	Лицо является членом (Председателем) коллегиального исполнительного органа (Правления) акционерного общества Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	03.06.2019	0	0
7.	<i>Банк ВТБ (публичное акционерное общество)</i>	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29	1. Лицо вправе распоряжаться более чем 20% голосов, принадлежащих на акции акционерного общества 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	02.12.2009	98,1087	98,1087
8.	<i>Общество с ограниченной ответственностью "Галс-Инвест"</i>	РФ, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр.	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов,	01.09.2003	0	0

		4, этаж № 3, помещение № Х, комната № 27	<p>приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица</p> <p>2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>		
9.	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Система-Галс Менеджмент»</p>	<p>Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4</p>	<p>1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица</p> <p>2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	0	0
10.	<p>Закрытое акционерное общество «Инвест-Проект»</p>	<p>Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4</p>	<p>1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица</p> <p>2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	0	0

			<i>принадлежит акционерное общество</i>			
11.	<i>Акционерное общество «Галестрой»</i>	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж №4, помещение №XI, комната №23	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	28.01.1997	0	0
12.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Амираль Б.В.»</i>	Российская Федерация, 123001, г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 9	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица	25.03.2004	0	0
13.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Юрлак»</i>	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж №4, помещение XI, комната №5	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица	06.07.2006	0	0

14.	Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРА»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4	2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество			
15.	Закрытое акционерное общество «Большой Сити»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	18.08.2006	0	0
16.	Акционерное общество «Галс-Финанс»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д.35, стр. 4	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.11.2006	0,1	0,1

			<i>принадлежит акционерное общество</i>			
17.	SAPIDUS HOLDINGS LIMITED	Maximou Michailidi, 6, Tower 3, Maximos Plaza, 5th floor, office 3502, 3106, Limassol, Cyprus	<p>1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица</p> <p>2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	22.03.2007	0	0
18.	Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР»	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж №4, помещение №XI, комната №23	<p>1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица</p> <p>2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	03.07.2007	0	0
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Гарант»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	29.05.2008	0	0

20.	Общество с ограниченной ответственностью «Земли поселений»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.08.2009	0	0
21.	FRANOZA INVESTMENTS LIMITED	Maximou Michailidi, 6, MAXIMOS PLAZA, TOWER 3, 5 th floor, Flat/Office 3502, 3106, Limassol, Cyprus	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной (складочный) капитал данного лица 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.08.2009	0	0
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Жилстройиндустрия»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д.35, стр.4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.08.2009	0	0
23.	CAPRA INVESTMENTS LIMITED	Maximou Michailidi, 6 Maximos Plaza, 5th floor, flat/office 3502, Nearoli, 3106, Limassol, Cyprus	1. Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на акции (вклады, доли), составляющие уставной	15.09.2010	0	0

			(складочный) капитал данного лица				
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Индустрия»	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж №4, помещение №XI, комната №23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	15.10.2010	0	0	0
25.	CiTer Invest B.V.	Strawinskylaan 633, 1077 XX, Amsterdam, the Netherlands	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	24.05.2011	0	0	0
26.	Общество с ограниченной ответственностью «СиТер Инвест»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр.4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	24.05.2011	0	0	0

27.	<i>Iwamenta Holdings Limited</i>	Maximou Michailidi, 6, Tower 3, Maximos Plaza, 5 th floor, office 3502, 3106, Limassol, Cyprus	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.01.2012	0	0
28.	Акционерное общество «СтройПромОбъект»	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж №4, помещение №XI, комната №23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	19.04.2012	0	0
29.	Публичное акционерное общество «БМ-Банк»	РФ, 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15, строение 3	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	18.08.2014	0	0
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Волей Гранд»	101000, г. Москва, ул. Большая Лубянка, д. 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	30.11.2018	0	0
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Галс Технический заказчик»	Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4, этаж 4, пом. XII, ком. 13	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	15.04.2020	0	0

К аффилированным лицам ПАО «СГ-Девелопмент» также относятся юридические лица, входящие в группу лиц Банка ВТБ (публичное акционерное общество), информация о которых содержится в списках аффилированных лиц Банка ВТБ (публичное акционерное общество), официально опубликованных на странице Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в сети Интернет - www.vtb.ru, <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1210>