

ОАО «ОПИН»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности и
Аудиторское заключение**

31 декабря 2013 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	10
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	23
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	28
5	Основные средства	33
6	Инвестиционная недвижимость	34
7	Товарно-материальные запасы	36
8	Инвестиции, удерживаемые до погашения	38
9	Авансы выданные	38
10	Дебиторская задолженность	39
11	Займы выданные	40
12	Денежные средства и их эквиваленты	41
13	Краткосрочные банковские депозиты	42
14	Уставный капитал	42
15	Добавочный капитал	42
16	Налог на прибыль	43
17	Кредиты и займы полученные	46
18	Кредиторская задолженность	48
19	Резервы по прочим обязательствам и платежам	48
20	Авансы, полученные от покупателей	49
21	Текущие налоговые обязательства	49
22	Договоры на строительство	49
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	50
24	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	50
25	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	51
26	Финансовые расходы	51
27	Прочие расходы	51
28	Прибыль на одну акцию	52
29	Прекращенная деятельность	52
30	Выбытие дочерних предприятий	53
31	Операции со связанными сторонами	54
32	Сегментная информация	56
33	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	59
34	Управление финансовыми рисками	61
35	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	65
36	Основные дочерние компании	67
37	События после отчетной даты	69



Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2013 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



Аудиторское заключение (продолжение)

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО ПрайсвотерхаусКуперс Аудит

21 апреля 2014 года

Москва, Российская Федерация



Е.И. Копанева, Директор (сертификат профессионального аттестат № 01-000398),
ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: ОАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор: ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Свидетельство о государственной регистрации № 008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1027700148431, выдано 22 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» № 870. ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций - 10201003683

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	129 179	230 281
Инвестиционная недвижимость	6	27 780 815	28 455 244
Отложенные налоговые активы	16	5 450 870	5 721 732
Займы выданные	11	1 170 396	-
Дебиторская задолженность	10	805 323	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	8	-	337 007
Прочие внеоборотные активы		41 306	15 157
Итого внеоборотные активы		35 377 889	34 759 421
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	7	10 378 412	10 352 870
Авансы выданные	9	1 093 576	1 800 061
Дебиторская задолженность	10	1 683 754	880 416
Займы выданные	11	1 039 278	363 854
Краткосрочные банковские депозиты	13	42 739	456 426
Денежные средства и их эквиваленты	12	392 418	576 933
Итого оборотные активы		14 630 177	14 430 560
ИТОГО АКТИВЫ		50 008 066	49 189 981
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	15	44 680 787	44 680 787
Непокрытый убыток		(32 114 009)	(29 804 983)
Эффект пересчета валют		(71 730)	(12 070)
ИТОГО КАПИТАЛ		27 715 841	30 084 527
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	16	2 610 907	2 711 006
Кредиты и займы полученные	17	7 237 910	5 471 676
Кредиторская задолженность	18	454 804	366 995
Итого долгосрочные обязательства		10 303 621	8 549 677
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	17	6 431 450	6 744 816
Кредиторская задолженность	18	1 831 966	2 018 624
Текущие налоговые обязательства	21	626 535	283 594
Резервы по прочим обязательствам и платежам	19	299 918	286 064
Авансы, полученные от покупателей	20	2 798 735	1 222 679
Итого краткосрочные обязательства		11 988 604	10 555 777
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		22 292 225	19 105 454
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		50 008 066	49 189 981

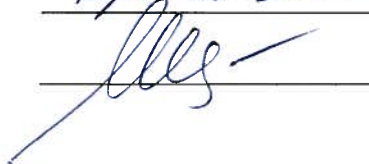
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 21 апреля 2014 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	2 149 752	3 874 134
Выручка по договорам на строительство	23	163 153	373 204
Выручка от оказания прочих услуг		133 111	86 906
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		34 427	-
Итого выручка		2 480 443	4 334 244
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	(1 566 830)	(2 738 190)
Себестоимость договоров на строительство	23	(220 887)	(524 635)
Себестоимость прочих услуг		(62 469)	(32 032)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(34 427)	-
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(1 065 501)	(1 491 118)
Итого себестоимость реализации		(2 950 114)	(4 785 975)
Валовый убыток		(469 671)	(451 731)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	25	(1 070 621)	(1 100 885)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	1 382 772	(509 336)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	180 728	(418 330)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	394 813	-
Обесценение основных средств	5	(125 297)	(146 701)
(Резерв под обесценение)/восстановление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	9,10	(19 683)	181 352
Резерв по прочим обязательствам и платежам	19	(63 578)	(17 373)
Финансовые доходы		163 045	77 558
Финансовые расходы	26	(1 679 255)	(877 808)
(Расходы за вычетом доходов)/доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(381 823)	129 500
Прочие доходы		50 976	23 404
Прочие расходы	27	(56 616)	(90 998)
Убыток до налогообложения		(1 694 210)	(3 201 348)
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	16	(614 816)	516 599
Убыток за год от продолжающейся деятельности		(2 309 026)	(2 684 749)
ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год от прекращенной деятельности	29	-	(146 190)
Убыток за год		(2 309 026)	(2 830 939)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе****(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Прочий совокупный (убыток)/доход			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		(59 660)	57 097
Суммы, которые не будут переклассифицированы в прибыль или убыток			
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков		-	72 445
Прочий совокупный (убыток)/доход		(59 660)	129 542
Итого совокупный убыток за год		(2 368 686)	(2 701 397)
Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе			
убытка от продолжающейся деятельности	28	(151,70)	(176,39)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе			
убытка от прекращенной деятельности	28	-	(9,60)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Остаток на 1 января 2012 года	15 220 793	44 680 787	(26 974 044)	(141 612)	32 785 924
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за год	-	-	(2 830 939)	-	(2 830 939)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	129 542	129 542
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	(2 830 939)	129 542	(2 701 397)
Остаток на 31 декабря 2012 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(2 309 026)	-	(2 309 026)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(59 660)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(2 309 026)	(59 660)	(2 368 686)
Остаток на 31 декабря 2013 года	15 220 793	44 680 787	(32 114 009)	(71 730)	27 715 841

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток от продолжающейся деятельности до налогообложения		(1 694 210)	(3 201 348)
Убыток от прекращенной деятельности до налогообложения		-	(149 199)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		15 774 (911)	41 789 4 834
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	(394 813)	-
Убыток до налогообложения от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность	29	-	19 706
Расходы за вычетом доходов / (доходы за вычетом расходов) от переоценки иностранной валюты (Прибыль)/убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	381 823 (180 728)	(129 261) 418 330
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	1 065 501	1 491 118
Финансовые доходы		(163 045)	(77 558)
Резерв под обесценение/(восстановление резерва под обесценение) авансов выданных и дебиторской задолженности	9,10	19 683	(181 352)
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	19	97 004	64 109
Списание невозмещаемого НДС	27	10 203	-
(Прибыль)/ убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(1 382 772)	509 336
Обесценение основных средств	5	125 297	146 701
Финансовые расходы	26	1 679 255	877 808
Прочие доходы		(14 135)	-
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(436 074)	(164 987)
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов		(728 525)	984 213
Уменьшение прочих внеоборотных активов		-	18 630
Увеличение дебиторской задолженности		(23 411)	(123 747)
Увеличение авансов выданных		(382 676)	(1 110 589)
(Уменьшение) / увеличение кредиторской задолженности		(134 618)	132 777
Увеличение /(уменьшение) авансов, полученных от покупателей		1 538 756	(957 683)
Увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		4 140	6 280
Сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(162 408)	(1 215 106)
Проценты уплаченные		(1 523 872)	(1 223 666)
Налог на прибыль уплаченный		(219 722)	(306 232)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(1 906 002)	(2 745 004)

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2013 год	2012 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(712 359)	(1 965 883)
Поступления от погашения выданных займов		598 927	1 877 830
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		465 328	-
Поступления от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность, за вычетом денежных средств выбывшей группы и расходов на продажу	29	-	277 771
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(40 882)	(472 878)
Полученные проценты		17 487	41 950
Поступления от продажи финансовых активов		356 500	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		797 487	66 131
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(4 903)	(43 776)
Поступления от продажи основных средств		1 542	77 362
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(96 486)	(186 760)
Чистая сумма денежных средств, полученных от/ (использованных в) инвестиционной деятельности		1 382 641	(328 253)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(5 718)	(5 867)
Полученные кредиты и займы		7 012 870	13 066 959
Погашенные кредиты и займы		(6 689 925)	(10 110 534)
Чистая сумма денежных средств, полученных от финансовой деятельности		317 227	2 950 558
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		21 619	8 314
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(184 515)	(114 385)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	576 933	691 318
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	392 418	576 933

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств, раскрыта в Примечании 11.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Компания котируется на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Конечным контролирующим акционером Компании является компания Onexim Holdings Limited, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М. Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2013 года Группа владела 37 348 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2012 г.: 37 998 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В 2013 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилого комплекса в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект почти полностью завершен.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры почти полностью завершено.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2013 и 2012 гг. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект почти полностью завершен.

Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения.

1 Описание деятельности (продолжение)

Дачный поселок «Солнечный берег»

В 2012 году Группа приняла решение о начале проекта по строительству дачного поселка «Солнечный берег» в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2013 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения.

Многоквартирный жилой комплекс

Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривает строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами площадью 21-100 кв. м и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, 1, 2-х и 3-х комнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир) Ожидается, что строительство первой очереди будет завершено во втором квартале 2014 года, а строительство второй очереди – в третьем квартале 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2013 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 665 821 тыс. руб.

Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждение

Жилой комплекс «Парк Рублево»

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа.

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа.

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся дочерним предприятием Группы, расположенным в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии. В 2012 году Группа продала данное дочернее предприятие, соответственно, все операции этого подразделения классифицируются как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

1 Описание деятельности (продолжение)***Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность***

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям (Примечание 33). Политическая и экономическая нестабильность, наблюдаемая в регионе, включая события в Украине, оказывали и могут в дальнейшем оказывать негативное влияние на экономику Российской Федерации, в том числе ослабление рубля и сложности в привлечении внешних заимствований. В настоящее время существует угроза введения санкций против Российской Федерации и ее официальных представителей; влияние санкций, если они будут введены, в настоящий момент трудно определить. Финансовые рынки находятся в состоянии неопределенности и волатильности. Эти и другие события могут оказать существенное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение, результаты которых трудно предсказать. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2013 год составил 1 906 002 тыс. руб. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 6 431 450 тыс. руб., подлежащие уплате до 31 декабря 2014 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2014 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В 2013 году Группа подписала ряд соглашений о продаже земельных участков из земельного банка с отсрочкой сроков оплаты. Общие поступления от этих продаж уже составили 557 201 тыс. руб. в 2014 году и ожидается, что денежный приток по этим сделкам дополнительно принесет 350 120 тыс. руб. в 2014 году.
- Группа начала продажу квартир в рамках второго этапа проекта «Vesna». Общие планируемые поступления от продаж в рамках первой и второй очередей проекта «Vesna» в 2014 году ожидаются на уровне примерно 3 000 млн. руб.
- В конце 2013 года Группа подписала соглашение с одним из ведущих российских банков на получение проектного финансирования на общую сумму 5 345 млн. руб. для финансирования строительства проекта «Vesna».
- Группа продолжит получать денежные средства от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по текущим проектам, а также от продажи земли из земельного банка.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

1 Описание деятельности (продолжение)

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные шаги обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости, имеющих в наличии для продажи финансовых активов и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Валюта представления

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

Функциональная валюта

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей баланса, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты».

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 32,7292 рубля и 30,3727 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2013 и 2012 гг., составили 31,8480 рубля и 31,0930 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, начиная с даты передачи контроля Группе или до даты потери контроля, соответственно.

Финансовая отчетность дочерних предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании. При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все операции между предприятиями Группы, соответствующие остаткам в расчетах и нереализованные прибыли и убытки от операций внутри Группы исключаются.

В 2013 и 2012 годах Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей владения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственную продажу соответствующих активов или обязательств. Это означает, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Прекращенная деятельность

Прекращенная деятельность является компонентом Группы, который был продан или классифицирован как удерживаемый для продажи, и (а) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический регион деятельности; (б) является частью единого согласованного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического региона деятельности; или (в) является дочерней компанией, приобретенной исключительно для перепродажи. Выручка и денежные потоки от прекращенной деятельности (в случае их наличия), отражаются отдельно от продолжающейся деятельности с соответствующим повторным раскрытием сравнительной информации.

Основные средства

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	10-40
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, США и Кипра на отчетную дату. Группа осуществляла торговую деятельность и владела имуществом на территории США до выбытия дочерней компании, расположенной в Канаде.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в собственный капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в собственном капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котированную цену.

Финансовый инструмент является котированным на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеется намерение и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной доходности.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Резервы под обесценение отражают либо специфические случаи, либо оценки, основанные на фактах собираемости. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал представлен по историческим курсам в отчете об изменениях в капитале и примечаниях к нему. Любые последствия перевода компонентов капитала из функциональной валюты в валюту представления признаются в составе эффекта пересчета валют за год. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение собственных средств акционеров за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

Резервы по прочим обязательствам и платежам

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации каркасно-панельных домов отражается в составе выручки от продажи товаров и признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа берет на себя обязанность доставить товары до определенного места, выручка признается на момент передачи товаров.

Выручка отражается за вычетом НДС и скидок.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Прибыль на акцию

Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила четыре сегмента: земельный банк, жилая недвижимость, многоквартирные жилые комплексы (деятельность в этом сегменте началась в 2012 году в связи с запуском проекта Vesna) и каркасно-панельные дома (деятельность прекращена в 2012 году). Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации. В 2011 году деятельность также осуществлялась в Канаде, США и Японии (реализация каркасно-панельных домов), но в 2012 году она была прекращена.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2013 года:

МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет все положения руководства по вопросам контроля и консолидации, приведенные в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКИ 12 «Консолидация - компании специального назначения». МСФО 10 вносит изменения в определение контроля на основе применения одинаковых критериев ко всем компаниям. Определение подкреплено подробным руководством по практическому применению.

МСФО 11 «Совместная деятельность» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и ПКИ 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». Благодаря изменениям в определениях, количество видов совместной деятельности сократилось до двух: совместные операции и совместные предприятия. Для совместных предприятий отменена существовавшая ранее возможность учета по методу пропорциональной консолидации. Участники совместного предприятия обязаны применять метод долевого участия.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), применяется к компаниям, у которых есть доли участия в дочерних, ассоциированных компаниях, совместной деятельности или неконсолидируемых структурированных компаниях. Стандарт замещает требования к раскрытию информации, которые в настоящее время предусматриваются МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО 12 требует раскрытия информации, которая поможет пользователям финансовой отчетности оценить характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия в дочерних и ассоциированных компаниях, соглашениях о совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных компаниях. Для соответствия новым требованиям компании должны раскрывать следующее: существенные суждения и допущения при определении контроля, совместного контроля или значительного влияния на другие компании, развернутые раскрытия в отношении доли, не обеспечивающей контроль, в деятельности и в денежных потоках группы, обобщенную информацию о дочерних компаниях с существенными долями участия, не обеспечивающими контроль, и детальные раскрытия информации в отношении неконсолидируемых структурированных компаний.

МСФО 13 «Оценка по справедливой стоимости» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), направлен на улучшение сопоставимости и повышения качества раскрытия информации о справедливой стоимости, так как требует применения единого для МСФО определения справедливой стоимости, требований по раскрытию информации и источников оценки справедливой стоимости.

МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данный стандарт был изменен, и в настоящее время его задачей является установление требований к учету и раскрытию информации для инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия или ассоциированные компании при подготовке отдельной финансовой отчетности. Руководство о контроле и консолидированной финансовой отчетности было заменено МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность».

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение МСФО (IAS) 28 было разработано в результате выполнения проекта Правления КМСФО по вопросам учета совместной деятельности. В процессе обсуждения данного проекта Правление КМСФО приняло решение о внесении учета деятельности совместных предприятий по долевым методу в МСФО (IAS) 28, так как этот метод применим как к совместным предприятиям, так и к ассоциированным компаниям. Руководства по остальным вопросам, за исключением описанного выше, остались без изменений.

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в июне 2011 и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты), вносят изменения в раскрытие статей, представленных в составе прочего совокупного дохода. Согласно данным изменениям, компании обязаны подразделять статьи, представленные в составе прочего совокупного дохода, на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть переклассифицированы в прибыли и убытки в будущем. Предложенное в МСФО (IAS) 1 название отчета теперь изменено на «Отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе». Группа внесла необходимые изменения в презентацию своей консолидированной финансовой отчетности.

Пересмотренный МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (выпущен в июне 2011 и применяется к периодам, начинающимся с 1 января 2013 года или после этой даты), вносит значительные изменения в порядок признания и оценки расходов по пенсионному плану с установленными выплатами и выходных пособий, а также значительно меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам. Данный стандарт требует признания всех изменений в чистых обязательствах (активах) по пенсионному плану с установленными выплатами в момент их возникновения следующим образом: (i) стоимость услуг и чистый процентный доход отражаются в прибыли или убытке; а (ii) переоценка - в прочем совокупном доходе.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

«Раскрытия – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» – Изменения к МСФО 7 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение требует раскрытия, которое позволит пользователям финансовой отчетности компании оценить воздействие или потенциальное воздействие соглашений о взаимозачете, включая права на зачет. Это изменение оказывает влияние на раскрытие информации, но не будет иметь никакого влияния на оценку и признание финансовых инструментов.

Усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности (выпущены в мае 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Усовершенствования представляют собой изменения в пяти стандартах. Пересмотренный МСФО 1 (i) уточняет, что компания, возобновляющая подготовку финансовой отчетности по МСФО, может или повторно применить МСФО 1, или применить все МСФО ретроспективно, как если бы она не прекращала их применение, и (ii) добавляет исключение из ретроспективного применения МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» для компаний, впервые составляющих отчетность по МСФО. Пересмотренный МСФО (IAS) 1 уточняет, что представлять примечания к финансовой отчетности для обоснования третьего бухгалтерского баланса, представленного на начало предыдущего периода в тех случаях необязательно, если он представляется в связи с тем, что испытал серьезное воздействие ретроспективного пересчета, изменений в учетной политике или реклассификации для целей представления финансовой отчетности, при этом примечания необходимы в тех случаях, когда компания на добровольной основе представляет дополнительную сравнительную отчетность. Пересмотренный МСФО (IAS) 16 разъясняет, что сервисное оборудование, используемое более одного периода, классифицируется в составе основных средств, а не запасов. Пересмотренный МСФО (IAS) 32 разъясняет, что определенные налоговые последствия распределения средств собственникам должны отражаться в отчете о прибылях и убытках, как это всегда требовалось в соответствии с МСФО (IAS) 12. Требования пересмотренного МСФО (IAS) 34 были приведены в соответствие с МСФО 8. В МСФО (IAS) 34 указывается, что оценка общей суммы активов и обязательств для операционного сегмента необходима только в тех случаях, когда такая информация регулярно предоставляется лицу или органу, ответственному за принятие операционных решений, и также имело место существенное

Изменения к Руководству по требованиям переходного периода для МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (выпущено в июне 2012 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данные изменения содержат разъяснения для руководства по переходу на МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компании, переходящие на МСФО 10, должны оценить контроль на первый день того годового периода, в котором был принят МСФО 10, и, если решение о выполнении консолидации по МСФО 10 отличается от решения по МСФО (IAS) 27 и ПКИ-12, то данные предыдущего сравнительного периода (т.е. 2012 года для компаний, финансовый год которых соответствует календарному, если они применяют МСФО 10 в 2013 году) подлежат пересчету, за исключением случаев, когда это практически невозможно. Эти изменения также предоставляют дополнительное освобождение на время периода перехода на МСФО 10, МСФО 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» путем ограничения требований по предоставлению скорректированных сравнительных данных только за предыдущий сравнительный период. Кроме того, в результате внесения изменений отменено требование о представлении сравнительных данных в рамках раскрытия информации, относящейся к неконсолидированным структурированным компаниям для периодов, предшествовавших применению МСФО 12.

Изменения к МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - «Государственные займы» (выпущены в марте 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Данные изменения, относящиеся к займам, полученным от государства по ставкам ниже рыночных, освобождают компании, впервые составляющие отчетность по МСФО, от полного ретроспективного применения МСФО при отражении в учете этих займов при переходе на МСФО. Это предоставляет компаниям, впервые составляющим отчетность по МСФО, такое же освобождение, как и компаниям, которые уже составляют отчетность по МСФО.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка». Основные отличия стандарта, выпущенного в ноябре 2009 года, с изменениями, внесенными в октябре 2010 года, в декабре 2011 года и в ноябре 2013 года, заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик предусмотренных договором потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель предприятия ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков, и одновременно (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Все долевые инструменты должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, предназначенные для торговли, будут оцениваться по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Для остальных инвестиций в долевые инструменты при первоначальном признании может быть принято не подлежащее изменению решение об отражении нереализованной и реализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. Доходы и расходы от переоценки не переносятся на счета прибылей или убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей или убытков, так как они представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к предприятию раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков, в составе прочего совокупного дохода.

Поправки, внесенные в МСФО (IFRS) 9 в ноябре 2013 года, исключили дату его обязательного вступления в силу, что делает применение стандарта добровольным. Группа не планирует применять существующую версию МСФО (IFRS) 9.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в семи стандартах. В МСФО (IFRS) 2 были внесены поправки для уточнения определения термина «условия перехода» и введены отдельные определения для «условий достижения результатов деятельности» и «условий срока службы». Поправка вступает в силу для операций с платежами, основанными на акциях, для которых дата предоставления приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 3 были внесены поправки, разъясняющие, что (1) обязательство по выплате условного возмещения, отвечающее определению финансового инструмента, классифицируется как финансовое обязательство или капитал на основании определений МСФО (IAS) 32 и (2) любое условное возмещение, не являющееся капиталом, как финансовое, так и нефинансовое, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Поправки к МСФО (IFRS) 3 вступают в силу для объединений бизнеса, в которых дата приобретения приходится на

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 8 внесена поправка, требующая (1) раскрытия информации относительно профессиональных суждений руководства, вынесенных при агрегировании операционных сегментов, включая описание сегментов, которые были агрегированы, и экономических показателей, которые были оценены, при установлении того факта, что агрегируемые сегменты обладают схожими экономическими особенностями, и (2) выполнения сверки активов сегмента и активов предприятия, если активы сегмента раскрываются в отчетности. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 13, разъясняет, что удаление некоторых абзацев в МСФО (IAS) 39 после публикации МСФО (IFRS) 13 не предполагало отмену возможности оценивать краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность по сумме, указанной в счете, в тех случаях, когда влияние дисконтирования не является существенным. В стандарты МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 были внесены поправки, разъясняющие, каким образом должны отражаться в учете валовая балансовая стоимость и накопленная амортизация при использовании предприятием модели учета по переоцениваемой стоимости. В МСФО (IAS) 24 была внесена поправка, в соответствии с которой связанной стороной считается также предприятие, оказывающее услуги по предоставлению ключевого управленческого персонала отчитывающемуся предприятию или материнскому предприятию отчитывающегося предприятия («управляющее предприятие»), и которая требует раскрывать суммы, начисленные отчитывающемуся предприятию управляющим предприятием за оказанные услуги. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2013 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты). Усовершенствования представляют собой изменения в четырех стандартах: Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 1, разъясняет, что если новая версия стандарта еще не является обязательной, но допускается ее досрочное применение, компания, впервые применяющая МСФО, может использовать старую или новую его версию при условии, что ко всем представленным в отчетности периодам применяется одна и та же версия стандарта. В МСФО (IFRS) 3 внесена поправка, разъясняющая, что стандарт не применяется к учету образования любой совместной деятельности в соответствии с МСФО (IFRS) 11. Она также разъясняет, что исключение из сферы применения стандарта действует только для финансовой отчетности самой совместной деятельности. Поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет, что исключение, касающееся портфеля в МСФО (IFRS) 13, которое позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на нетто-основе, применяется ко всем договорам (включая договоры о купле-продаже нефинансовых статей) в рамках сферы применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9. В МСФО (IAS) 40 внесена поправка, разъясняющая, что стандарты МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимоисключающими. Руководство в МСФО (IAS) 40 помогает составителям отчетности проводить различие между инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем. Составителям отчетности также необходимо изучить руководство в МСФО (IFRS) 3 для того, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционного имущества объединением бизнеса. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ожидается, что следующие новые положения не будут иметь существенных последствий для Группы после их принятия:

- *Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Поправки к МСФО (IAS) 32 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты).*
- *Изменение к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – «Инвестиционные предприятия» (выпущено 31 октября 2012 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).*
- *Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 – «Сборы» (выпущено 20 мая 2013 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).*
- *Поправки к МСФО (IAS) 36 – «Раскрытие информации о возмещаемой сумме для нефинансовых активов» (выпущены в мае 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года; досрочное применение разрешается в случае, если МСФО (IFRS) 13 применяется в отношении того же учетного и сравнительного периода).*

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

- *Поправки к МСФО (IAS) 39 – «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» (выпущены в июне 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года).*
- *Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года).*
- *МСФО (IFRS) 14 «Отсроченные платежи по деятельности, осуществляемой по регулируемым тарифам» (выпущен в январе 2014 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты).*

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

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной собственности представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года, следующая:

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	27 780 815	28 455 244

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной собственности с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной собственности по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года относится к уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2013 и 2012 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для уровня 3.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2013 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2014-2028
Диапазон цен продажи земельных участков в 2014 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получена в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	175-34 500
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -25% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2015-2017, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)
Допущение	31 декабря 2012 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	13,6%-23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2013-2027
Диапазон цен продажи земельных участков в 2013 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284-49 000
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -20% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2014-2016, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – снижение с 8% роста до 7% роста)

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Эти специалисты имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года. Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходные данные для уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположения и размеров земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 624 363 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 1 668 062 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 2 433 440 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 2 882 823 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 263 312 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 1 365 095 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2013 года наблюдалась относительная стагнация на российском рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2013 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 125 600 тыс. рублей или уменьшилась бы на 144 761 тыс. рублей (31 декабря 2012 года: увеличилась бы на 165 131 тыс. рублей или уменьшилась бы на 183 288 тыс. рублей, соответственно).

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, когда будет принято решение о приостановке дальнейшего строительства.

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Для определения того, признавать ли выручку по таким договорам как выручку по договорам на строительство или выручку от реализации товаров, руководство проанализировало такой критерий, как возможность клиента влиять на конструктивные особенности коттеджа, и определило, что такая возможность имеется у клиента при заключении договора до определенной стадии строительства. Данный порог был определен на уровне 70%-ной степени завершенности объекта. Таким образом, в случае, если договор заключается до достижения уровня 70%-ной готовности коттеджа, то такой договор классифицируется как договор на строительство (МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство») и выручка и себестоимость по нему признаются по мере завершенности. Если же договор заключается после достижения уровня 70%-ной готовности объекта, то МСФО (IAS) 11 к нему не применяется, а применяется МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В случае, если договор классифицирован как договор на строительство, определение результата исполнения договора требует оценки затрат, необходимых для завершения строительства, возможности покупателей выполнить условия оплаты по договору и оценки последствий задержки Группой выполнения своих обязательств по исполнению контрактов.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство в части оценки вероятности исполнения договора на строительство. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата по договорам на строительство, руководство провело анализ исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений договоров в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что выручка и прибыль по таким договорам в отчетном периоде были признаны корректно.

Признание выручки от реализации земельных участков, готовых коттеджей, таунхаусов и квартир

Группа определяет момент признания выручки по земельным участкам, готовым коттеджам, таунхаусам и квартирам в коттеджных поселках исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов включен резерв по искам в размере 72 946 тыс. рублей и 118 602 тыс. рублей, соответственно, который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

5 Основные средства

	Земля и здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2012 года	407 271	38 066	609 961	81 495	234 251	1 371 044
Поступления	270	1 919	4 411	13 578	183 846	204 024
Выбытия	-	-	(256)	(8 126)	-	(8 382)
Прекращенная деятельность	(400 752)	(26 408)	(589 579)	(25 673)	(10 337)	(1 052 749)
Эффект пересчета валют	(5 959)	(361)	(8 365)	(345)	(146)	(15 176)
Остаток на 31 декабря 2012 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761
Поступления	650	-	4 060	8 395	62 740	75 845
Выбытия	-	-	(2 751)	(1 021)	-	(3 772)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(201)	-	(201)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(73 138)	(73 138)
Остаток на 31 декабря 2013 года	1 480	13 216	17 481	68 102	397 216	497 495
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2012 года	62 384	26 138	595 519	62 563	67 548	814 152
Начисление за год	2	1 406	3 146	7 517	-	12 071
Обесценение основных средств	-	-	-	-	146 701	146 701
Выбытия	-	-	(213)	(7 604)	-	(7 817)
Прекращенная деятельность	(60 859)	(22 527)	(582 425)	(21 057)	-	(686 868)
Эффект пересчета валют	(839)	(317)	(8 311)	(292)	-	(9 759)
Остаток на 31 декабря 2012 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Начисление за год	48	1 255	2 837	6 396	-	10 536
Обесценение основных средств	-	-	-	-	125 297	125 297
Выбытия	-	-	(744)	(2 398)	-	(3 142)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(32 843)	(32 843)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(12)	-	(12)
Остаток на 31 декабря 2013 года	736	5 955	9 809	45 113	306 703	368 316
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2012 года	142	8 516	8 456	19 802	193 365	230 281
На 31 декабря 2013 года	744	7 261	7 672	22 989	90 513	129 179

По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2013 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 17 871 тыс. руб. (2012 г.: 19 614 тыс. руб.).

5 Основные средства (продолжение)

В 2013 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 125 297 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 40 806 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Другая часть убытка от обесценения в размере 32 843 тыс. руб., относящаяся к справедливой стоимости нежилого здания в одном из коттеджных поселков Группы, была выявлена до перевода данного здания в состав инвестиционной недвижимости. Оценка была проведена независимым оценщиком с использованием доходного подхода.

Оставшаяся сумма в размере 51 648 тыс. руб., относится к объектам недвижимости, полностью обесцененным.

В 2012 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 146 701 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 137 168 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Оставшаяся часть убытка от обесценения в размере 9 533 тыс. руб. относится к объектам коммерческой недвижимости, полностью обесцененным.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2012 года	30 010 976	-	30 010 976
Поступления	227 811	1 027	228 838
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(625 097)	20 756	(604 341)
Выбытия	(670 893)	-	(670 893)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(497 103)	(12 233)	(509 336)
Остаток на 31 декабря 2012 года	28 445 694	9 550	28 455 244
Поступления	11 929	-	11 929
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(63 820)	8 762	(55 058)
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	-	40 295	40 295
Выбытия	(2 054 367)	-	(2 054 367)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	1 383 131	(359)	1 382 772
Остаток на 31 декабря 2013 года	27 722 567	58 248	27 780 815

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2013 года		31 декабря 2012 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 438	7 733 643	10 439	7 557 138	с/х, ООТ,ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	913	8 507 428	1 103	9 305 843	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 922	8 200 649	7 371	8 445 160	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	333 267	3 986	330 824	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 966	1 059 808	7 975	1 001 049	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	105 383	3 635	100 598	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 652 942	30	1 586 767	с/х, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	54 102	611	44 368	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 847	75 345	2 848	73 947	с/х
Итого	37 348	27 722 567	37 998	28 445 694	

с/х – сельскохозяйственного назначения;
 ООТ – особо охраняемые территории;
 ЗНП – земли населенных пунктов;
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

В течение 2012 года операции обмена инвестиционной недвижимостью, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов, составили 187 732 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 14 898 824 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2013 года Группа понесла операционные расходы в размере 25 561 тыс. руб. (2012 г.: 30 689 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2013 года Группа продала 174 га земли в Мытищинском районе, 371 га в Дмитровском районе и 9 га в Кашинском районе. В течение 2013 года Группа также передала 78 га земли в Дмитровском районе и 13 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Прибыль от данных операций составил 180 728 тыс. руб. Данный результат отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытка и о прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В течение 2012 года Группа передала 72,7 га земли в Дмитровском районе и 7,2 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. В течение 2012 года, Группа также продала 27,1 га в Дмитровском районе и 13,99 га в Мытищинском районе. Убыток от данных операций составил 520 344 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2012 года Группа приобрела 24,36 га в Мытищинском районе в обмен на 16,65 га в Дмитровском районе. Группа также приобрела 4,17 га земли населенных пунктов в Клинском районе в обмен на 70,73 га сельскохозяйственных земель в том же районе. Прибыль от данных операций составила 102 014 тыс. руб. и зачтена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе против убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В 2013 года Группа перевела 3 га земли в Мытищинском районе из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов, в связи со строительством объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Пестово» на этих земельных участках.

В 2013 года Группа перевела земельный участок со зданием детского сада, построенного в 2013 году, в коттеджном поселке «Мартемьяново», из запасов в инвестиционную собственность, так как Группа имеет намерение сдать в аренду это здание и находится в процессе переговоров в отношении условий этой аренды с третьей стороной.

В связи с началом девелопмента проекта «Пестово Life» в 2012 году (Примечание 1) 24,3 га в Мытищинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

В связи с началом девелопмента проекта «Солнечный берег» в 2012 году (Примечание 1) 168,9 га в Клинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	4 438 984	4 902 398
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	3 460 091	2 560 154
Инфраструктура (в)	15 408	425 674
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 914 483	7 888 226
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	426 688	621 386
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	335 089	434 698
Инфраструктура (в)	383 573	402 715
Готовая продукция (г)	1 284 075	969 772
Прочие товарно-материальные запасы	34 504	36 073
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 463 929	2 464 644
Итого товарно-материальные запасы	10 378 412	10 352 870

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
По себестоимости	8 156 911	7 178 177
По чистой цене реализации	2 221 501	3 174 693
Итого	10 378 412	10 352 870

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2013 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 466 085 тыс. рублей (2012 год: 586 639 тыс. руб.).

В 2013 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 1 065 501 тыс. руб., которое включает восстановление снижения стоимости в размере 48 821 тыс. руб. (2012 г.: 1 491 118 тыс. руб. и восстановление - 15 325 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2013 года составил 2 702 129 тыс. руб. (31 декабря 2012 года: 2 915 174 тыс. руб.). Частью данного снижения в 2013 году является списание затрат, связанных со строительством объектов инфраструктуры, в размере 440 311 тыс. руб. Эти расходы относятся к объектам инфраструктуры коттеджного поселка «Мартемьяново», и их возмещение не представляется возможным в связи с практически полным завершением строительства данного коттеджного поселка. В 2012 году соответствующее списание, относящееся к коттеджному поселку «Мартемьяново», составило 386 109 тыс. руб. Помимо этого, сумма в размере 400 879 тыс. руб. (2012 г.: 459 041 тыс. руб.) относятся к затратам по займам, капитализированным в стоимость товарно-материальных запасов, учитываемых по чистой цене реализации.

По состоянию на 31 декабря 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 498 202 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

8 Инвестиции, удерживаемые до погашения

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Moody's- B1)	-	337 007
Итого инвестиции, удерживаемые до погашения	-	337 007

9 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Авансы выданные За вычетом резерва под обесценение	1 158 331 (64 755)	1 875 316 (75 255)
Итого авансы выданные	1 093 576	1 800 061

В 2013 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 35 878 тыс. руб. (2012 г.: ноль).

На 31 декабря 2013 года были выданы авансы компаниям, владеющим проектами ЖК «Парк Рублево» и ЖК «Павловский квартал», в размере 452 880 тыс. руб. и 271 576 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 1 565 580 тыс. руб. и ноль), соответственно.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2013 и 2012 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Остаток на 1 января	75 255	260 580
Изменение резерва	4 451	31 764
Восстановление начисленного резерва	(6 048)	(213 270)
Списание безнадежной задолженности	(3 777)	(3 819)
Выбытие дочерних предприятий	(5 126)	-
Остаток на 31 декабря	64 755	75 255

10 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	805 323	-
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 22)	337 043	505 434
Дебиторская задолженность по основной деятельности	967 474	130 272
Прочая дебиторская задолженность	59 842	71 917
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(26 034)	(4 754)
Итого финансовые активы в составе краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности	2 143 648	702 869
Авансовые платежи по налогу на прибыль	205 260	81 432
Налог на добавленную стоимость к возмещению	117 151	72 792
Авансовые платежи по прочим налогам	19 973	18 518
Расходы будущих периодов	3 045	4 805
Итого дебиторская задолженность	2 489 077	880 416

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2013 и 2012 года представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Остаток на 1 января	4 754	4 599
Изменение резерва	21 280	347
Восстановление начисленного резерва	-	(192)
Остаток на 31 декабря	26 034	4 754

10 Дебиторская задолженность (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	2 082 700	673 922
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	2 082 700	673 922
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	30 354	19 228
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	15 659	8 253
- с задержкой платежа свыше 360 дней	14 935	1 466
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	60 948	28 947
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	382	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	25 652	4 754
Итого просроченные и обесцененные суммы	26 034	4 754
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(26 034)	(4 754)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	2 143 648	702 869

По состоянию на 31 декабря 2013 года дебиторская задолженность в размере 2 082 700 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 673 922 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2013 года Группа имела четырех контрагентов (31 декабря 2012 г.: один контрагент) с совокупной дебиторской задолженностью 1 976 474 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 489 689 тыс. руб.) или 92% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2012 г.: 70%).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 34.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

11 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Внеоборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5%	рубли РФ	1 170 396	-
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0%-13%	Долл. США, рубли РФ	1 039 278	363 854
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов			2 209 674	363 854

Займы выданные не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года.

11 Займы выданные (продолжение)

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

На 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 633 761 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: ноль) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Павловский квартал». На 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 1 170 396 тыс. руб. (31 декабря 2012г.: 34 489 тыс. руб.) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево».

Обязательства кредитного характера Группы по займам выданным на 31 декабря 2013 года составляют 1 152 806 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 517 196 тыс. руб.)

12 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Текущие счета в банках	235 758	220 402
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	156 603	72 485
Касса	57	70
Денежные средства в пути	-	283 976
Итого денежные средства и их эквиваленты	392 418	576 933

Денежные средства в пути представляют собой денежные средства, полученные как часть вознаграждения от продажи дочернего предприятия Группы Viceroy Homes Limited (Примечание 29), включая эффект от переоценки этой денежной суммы в иностранной валюте на 31 декабря 2012 года. Они были зачислены на банковский счет Группы в январе 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 5% годовых на срок до 9 января 2014 года (31 декабря 2012 г.: рублевые депозиты под 6,7-7,5% годовых на срок до 91 дня и долларовые депозиты - под процентную ставку 0,5% годовых на срок до 91 дня).

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года		31 декабря 2012 года	
	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
рейтинг Moody's				
- Вaa3	60 874	156 603	384 303	31 436
- Ba3	97	-	339	41 049
- B1	1 489	-	3 882	-
рейтинг Fitch				
- B+	16 124	-	-	-
рейтинг рейтингового агентства Эксперт				
- A+(очень высокий уровень кредитоспособности)	95 624	-	6 606	-
- A(позитивный)	6 960	-	-	-
- B++(приемлемый уровень кредитоспособности)	-	-	105 617	-
- без рейтинга	54 590	-	3 631	-
Итого эквиваленты денежных средств	235 758	156 603	504 378	72 485

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

13 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочный банковский депозит был размещен в банке под 7,5-8,25% годовых в размере 40 882 тыс. руб. (2012 г.: 1,1% в размере 15 000 долл. США) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Практически депозиты могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения без потери основной суммы, но с уменьшением процентного дохода, за исключением депозита в сумме 42 739 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года, который не может быть отозван до даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>Не просроченные и не обесцененные рейтинг Moody's</i>				
- Ba3	7,5%-8,25%	рубли РФ	42 739	-
- B1	1,1%	Долл. США	-	456 426
Итого краткосрочные банковские депозиты			42 739	456 426

14 Уставный капитал

	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	26 220 793	26 220 793

Изменения в уставном капитале (в тысячах российских рублей)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 31 декабря 2013 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая	15 220 793
---	------------

15 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787

16 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Отложенное налогообложение	177 876	(764 871)
Текущие расходы по налогу на прибыль	436 940	248 272
Итого расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	614 816	(516 599)

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2013 год	2012 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	12,5%	10%
США	-	35%
Канада	26,5%	26,5%

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2013 и 2012 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Убыток до налогообложения	(1 694 210)	(3 201 348)
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(338 842)	(640 270)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	42 821	(9 127)
Поправки на доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• проценты за пользование кредитными средствами	112 690	75 026
• стоимость земельных участков	989 071	171 288
• прочие	214 207	(167 102)
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	163 207	53 586
Непризнанный потенциальный эффект на налог	816 567	-
Расходы, не принимаемые к вычету, при продаже доли в уставном капитале	(1 384 905)	-
Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	614 816	(516 599)

16 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

	31 декабря 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Курсовая разница	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	31 147	13 387	149	-	44 683
Нематериальные активы	-	982	-	-	982
Инвестиционная недвижимость	2 757 109	(793 617)	-	-	1 963 492
Перенесенные убытки прошлых лет	664 425	552 470	(12 071)	19 241	1 224 065
Займы выданные	-	14 020	-	-	14 020
Кредиторская задолженность	91 087	135 209	(61)	-	226 235
Итого отложенные налоговые активы	3 543 768	(77 549)	(11 983)	19 241	3 473 477
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(491 569)	(101 202)	(151)	-	(592 922)
Нематериальные активы	(56)	56	-	-	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	(1 656)	1 656	-	-	-
Дебиторская задолженность	(28 167)	(6 959)	6	-	(35 120)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(11 594)	6 122	-	-	(5 472)
Итого отложенные налоговые обязательства	(533 042)	(100 327)	(145)	-	(633 514)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Курсовая разница	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 721 732	(277 975)	(12 128)	19 241	5 450 870
Отложенное налоговое обязательство	(2 711 006)	100 099	-	-	(2 610 907)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

16 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы:					
Основные средства	29 332	(1 321)	3 082	54	31 147
Нематериальные активы	12	(12)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	2 642 753	114 356	-	-	2 757 109
Перенесенные убытки прошлых лет	184 649	485 651	-	(5 875)	664 425
Дебиторская задолженность	159 298	(159 217)	(73)	(8)	-
Кредиторская задолженность	-	91 087	-	-	91 087
Итого отложенные налоговые активы	3 016 044	530 544	3 009	(5 829)	3 543 768
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(716 230)	224 661	-	-	(491 569)
Нематериальные активы	-	(56)	-	-	(56)
Инвестиции, удерживаемые до погашения	-	(1 656)	-	-	(1 656)
Дебиторская задолженность	-	(28 167)	-	-	(28 167)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(51 139)	39 545	-	-	(11 594)
Итого отложенные налоговые обязательства	(767 369)	234 327	-	-	(533 042)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 248 675	764 871	3 009	(5 829)	3 010 726

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	1 января 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 834 346	(106 737)	-	(5 877)	5 721 732
Отложенное налоговое обязательство	(3 585 671)	871 608	3 009	48	(2 711 006)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 248 675	764 871	3 009	(5 829)	3 010 726

16 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 224 065 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 664 425 тыс. рублей). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	149 509	150 121
31 декабря 2017 года	6 627	8 449
31 декабря 2018 года	27 669	31 447
31 декабря 2019 года	65 217	89 635
После 31 декабря 2019 года	5 542 881	2 738 643
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 791 903	3 018 295

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 1 052 166 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 394 478 тыс. руб.).

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 4 332 177 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 3 905 872 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Банковские кредиты	7 237 910	5 213 058
Займы	-	258 618
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	7 237 910	5 471 676
Банковские кредиты	4 769 164	4 744 208
Займы	1 317 507	1 519 156
Выпущенные векселя	344 779	481 452
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	6 431 450	6 744 816
Итого кредиты и займы	13 669 360	12 216 492

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2013 года варьировались от 11% до 14% (2012 г.: от 11% до 14%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2013 года варьировались от 10,25% до 11% (2012 г.: от 9% до 11%). В течение 2013 года Группа не имела кредиты и займы с плавающей процентной ставкой (2012 г.: Libor плюс 8%).

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2013 года варьировались от 12% до 15 % (2012 г.: 15%). В течение 2013 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 9%-10% (2012 г.: 10%).

Эффективные процентные ставки по выпущенным векселям варьировались от 5,53% до 11,72% (2012 г. от 6,9% до 7,04%).

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала одну из операционных ковенант по одному краткосрочному кредиту.

По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа не соблюдала одну из финансовых ковенант по кредитному договору с одним из банков-кредиторов, а именно повышение уровня совокупного долга согласно МСФО выше установленного максимального уровня (400 000 тыс. долл. США). В связи с этим несоблюдением долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов. В 2013 году установленный максимальный уровень был поднят до 600 000 тыс. долл. США и Группа соблюдала эту ковенанту по состоянию на 31 декабря 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 14 898 824 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 498 202 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2013 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ОАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк» и ОАО АКБ «Российский Капитал». По состоянию на 31 декабря 2012 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученным Компанией от ОАО АКБ «Росбанк» и ОАО «Московский Кредитный Банк».

По состоянию на 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 31).

По состоянию на 31 декабря 2013 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 1 333 973 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 6 000 тыс. руб.).

18 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	454 804	366 995
Краткосрочные обязательства		
Начисленные обязательства	989 255	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	391 140	492 045
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	398 523	474 250
Задолженность по финансовой аренде	19 152	22 403
Итого финансовые обязательства в составе краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности	2 252 874	2 344 948
Авансы полученные	6 701	13 686
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	21 007	17 212
Убыток по договорам на строительство (Примечание 22)	6 188	9 773
Итого кредиторская задолженность	2 286 770	2 385 619

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 34.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

19 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2012 года	136 987	117 317	42 298	296 602
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	17 373	46 736	-	64 109
Использование резерва	(35 758)	(38 889)	-	(74 647)
Остаток на 31 декабря 2012 года	118 602	125 164	42 298	286 064
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(3 177)	33 426	66 755	97 004
Использование резерва	(42 479)	(40 671)	-	(83 150)
Остаток на 31 декабря 2013 года	72 946	117 919	109 053	299 918

Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

19 Резервы по прочим обязательствам и платежам (продолжение)**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 117 919 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2013 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2012 г.: 125 164 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2017 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 33 426 тыс. руб. (2012 г.: 46 736 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

20 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	2 652 321	1 099 502
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	83 184	45 884
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 22)	63 230	77 293
Итого авансы, полученные от покупателей	2 798 735	1 222 679

21 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	569 199	225 376
Прочие налоги к уплате	57 336	58 218
Итого текущие налоговые обязательства	626 535	283 594

22 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 118 796	2 476 654
За вычетом промежуточных счетов	(851 171)	(2 058 286)
Итого	267 625	418 368
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 10)	337 043	505 434
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 20)	(63 230)	(77 293)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 18)	(6 188)	(9 773)
Итого	267 625	418 368

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

22 Договоры на строительство (продолжение)

В 2013 году Группа закончила строительство и передала значительную часть объектов инфраструктуры обслуживающей компании и некоммерческому партнерству коттеджных поселков «Павлово-2» и «Пестово», соответственно. Общая стоимость переданных объектов инфраструктуры в 2013 году составила 1 620 975 тыс. руб. В 2012 году общая стоимость переданных объектов инфраструктуры составила 763 981 тыс. руб. Данная передача произошла в коттеджном поселке «Мартемьяново».

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	42 405	97 966
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(43 477)	(92 288)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	164 225	367 526
Выручка по договорам на строительство	163 153	373 204
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(41 349)	(80 343)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	44 623	78 820
Признание выявленного убытка	(374)	(5 933)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(164 225)	(247 275)
Признание выявленного убытка	(59 562)	(269 904)
Себестоимость по договорам на строительство	(220 887)	(524 635)

24 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Коттеджи и земельные участки	2 013 364	2 364 439
Таунхаусы	110 587	823 374
Квартиры	25 801	686 321
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 149 752	3 874 134

24 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Стоимость земельных участков	566 448	779 260
Услуги подрядных организаций	858 973	1 728 975
Косвенные расходы	88 397	120 322
Капитализированные проценты по кредитам и займам	53 012	109 633
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	1 566 830	2 738 190

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Заработная плата	367 152	337 172
Расходы на рекламу	209 300	289 226
Земельный налог и налог на имущество	75 919	69 253
Расходы на аренду	57 039	56 220
Страховые взносы в пенсионный фонд	54 880	46 855
Брокерское вознаграждение	40 466	22 732
Консультационные услуги	29 086	22 929
Ремонт и техническое обслуживание	27 999	50 043
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15 774	12 908
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	12 949	11 784
Прочие расходы	180 057	181 763
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 070 621	1 100 885

Прочие расходы включают, в том числе, прочие операционные налоги и сборы.

26 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Проценты по банковским кредитам	1 831 801	1 592 766
Проценты по прочим займам	367 288	97 230
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	-	(205 935)
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 9)	(519 834)	(606 253)
Итого финансовые расходы	1 679 255	877 808

27 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	13 897	43 325
Благотворительные взносы	12 954	12 046
Списание невозмещаемого НДС	10 203	-
Штрафы уплаченные	836	1 102
Убыток от выбытия прочих активов	-	1 554
Прочие расходы	18 726	32 971
Итого прочие расходы	56 616	90 998

28 Прибыль на одну акцию

Расчет базовой и разводненной прибыли на акцию основан на следующих данных:

Базовая и разводненная прибыль на акцию	Средне-взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период от продолжающейся деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от продолжающейся деятельности на акцию (руб.)	Чистый убыток за период от прекращенной деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от прекращенной деятельности на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2013 года	15 220 793	(2 309 026)	(151,70)	-	-
За год, закончившийся 31 декабря 2012 года	15 220 793	(2 684 749)	(176,39)	(146 190)	(9,60)

29 Прекращенная деятельность

В 2012 году Группа приняла решение о продаже дочернего предприятия Viceroy Homes Limited, представляющего отдельный компонент бизнеса Группы (сегмент «Каркасно-панельные дома»). В декабре 2012 года Группа продала 100% акций этого дочернего предприятия. Операции этого компонента до даты выбытия были отражены как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Убыток за год от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год
Выручка	1 218 402
Затраты	(1 347 895)
Убыток до налогообложения от прекращенной деятельности	(129 493)
Налог на прибыль, относящийся к убытку до налогообложения от прекращенной деятельности	3 009
Убыток от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	(126 484)
Убыток до налогообложения от выбытия группы составляющей прекращенную деятельность	(19 706)
Налоговый эффект от продажи	-
Чистый убыток от прекращенной деятельности	(146 190)

Денежные потоки от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности	(96 692)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	61 211
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(230)
Чистая сумма использованных денежных средств	(35 711)

Группа продала 100% акций дочернего предприятия Viceroy Homes Limited третьей стороне за 11 000 тыс. канадских долларов (эквивалентно 342 426 тыс. руб. по курсу на дату операции – 21 декабря 2012 года.). Контроль над этим дочерним предприятием был утрачен 21 декабря 2012 года. На эту дату была завершена сделка по продаже с исполнением всех обязательств каждой стороной, что имеет безотзывную силу. Также в эту дату директоры Viceroy Homes Limited сложили полномочия.

29 Прекращенная деятельность (продолжение)

Активы и обязательства выбывшего дочернего предприятия на 21 декабря 2012 года и расчет убытка от его выбытия представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)

Активы	
Основные средства (Примечание 5)	265 792
Нематериальные активы	27 384
Прочие долгосрочные активы	1 681
Запасы	133 110
Дебиторская задолженность по основной деятельности	41 433
Прочая дебиторская задолженность	19 830
Денежные средства и их эквиваленты	11 798
Итого активы	501 028
Обязательства	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	248 633
Итого обязательства	248 633
Денежные средства полученные	326 861
Дебиторская задолженность	15 565
Чистые активы выбывшего предприятия	(252 395)
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, из прочего совокупного дохода в состав прибылей и убытков	(72 445)
Расходы на продажу	(37 292)
Чистый убыток от выбытия	(19 706)
Чистое поступление денежных средств от выбытия представлено следующим образом:	
(в тысячах российских рублей)	
Денежные средства полученные	326 861
За вычетом: выплаченных расходов на продажу	(37 292)
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов выбывшего дочернего предприятия	(11 798)
Чистое поступление денежных средств от продажи	277 771

30 Выбытие дочерних предприятий

В мае 2013 года Группа продала свою 100% долю в нескольких дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 6 566 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 815 467 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 5 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 1 807 858 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 1 048 тыс. руб.

В сентябре 2013 года Группа продала свою 100% долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 622 306 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 562 619 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, запасами и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются частично предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 11 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от частичного списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 545 024 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 395 300 тыс. руб.

30 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В четвертом квартале 2013 года Группа продала свою 100% долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 3 864 тыс. руб., общие обязательства составляли 914 593 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 9 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 912 273 тыс. руб. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий включая списание долгов составила 1 535 тыс. руб.

В апреле 2012 года Группа утратила контроль над одним из своих дочерних предприятий, образованным в форме общества с ограниченной ответственностью, посредством выхода из состава его участников. Общие активы на дату потери контроля составляли 5 042 660 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 055 632 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, соответственно. Общее вознаграждение от потери контроля было оценено как пропорциональная доля в чистых активах этого дочернего предприятия на дату выхода и составило 4 051 824 тыс. руб. Данное вознаграждение было получено посредством передачи собственного векселя Компании. Прибыль от выбытия данного дочернего предприятия составила 64 796 тыс. руб. Она была учтена в составе соответствующего финансового обязательства и амортизируется в течение срока погашения данного обязательства

31 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. представлено ниже:

	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	95 624	6 606
Авансы выданные	452 880	1 565 580
Займы выданные	41 937	34 489
Дебиторская задолженность	24 459	13 185
Кредиты и займы полученные	(1 477 395)	(1 365 808)
Кредиторская задолженность	(77 220)	(80 535)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Займы выданные	1 170 396	-
Кредиты и займы полученные	-	(258 618)
Кредиторская задолженность	(454 804)	(366 995)

31 Операции со связанными сторонами (продолжение)

В течение 2013 года Группа получила займы от связанных сторон в рублях на сумму 343 400 тыс. рублей под 9-10% годовых и в долларах США на сумму 52 000 тыс. долл. США под 12% годовых. Группа привлекла заемные средства от связанных сторон посредством выпуска собственных векселей на сумму 10 000 тыс. долл. США.

В течение 2013 года Группа предоставила займы связанным сторонам в размере 109 140 тыс. руб. под 10% годовых.

В 2012 году Группа получила заем от связанной стороны в размере 254 380 тыс. руб. под 10% годовых, Группа предоставила связанной стороне заем в размере 32 901 тыс. руб. под 13% годовых.

В апреле 2013 года Группа подписала со связанной стороной договор на использование товарного знака «ОПИН» в течение пяти лет. Вознаграждение определено в размере 1% от суммы поступивших денежных средств по договорам между связанной стороной и третьими лицами.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. под 13,5% годовых по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

По состоянию на 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО "Московский Кредитный Банк" (Примечание 17).

Операции со связанными сторонами в течение 2013 и 2012 гг. представлены ниже:

	2013 год		2012 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	33 597	-	2 412	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 806)	(56 627)	(20 658)	47 941
Себестоимость прочих услуг	(16 082)	-	-	-
Процентные доходы	59 417	-	1 561	-
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	-	-	205 935	-
Процентные расходы	(287 731)	-	(160 256)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

	2013 год	2012 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Заработная плата и соответствующие налоги	54 517	45 828
Страхование	2 110	2 113
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	56 627	47 941

32 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет четыре операционных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- жилая недвижимость (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирный жилой комплекс;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2013 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 993	2 347 404	-	117 046	-	2 480 443
Реализация между сегментами	-	2 505	8 381	-	(10 886)	-
Итого выручка	15 993	2 349 909	8 381	117 046	(10 886)	2 480 443
Операционные расходы	(26 658)	(2 139 970)	(88 317)	(43 025)	-	(2 297 970)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(1 064 544)	-	(957)	-	(1 065 501)
Убыток от обесценения основных средств	-	(92 454)	-	(32 843)	-	(125 297)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 383 131	-	-	(359)	-	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	-	-	-	-	180 728
Резерв по искам	-	3 177	-	-	-	3 177
Резерв по сомнительным долгам	-	(20 897)	-	-	-	(20 897)
Резервы по прочим платежам	(66 755)	-	-	-	-	(66 755)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	1 486 439	(964 779)	(79 936)	39 862	(10 886)	470 700
Финансовые расходы						(1 679 255)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						(381 823)
Чистые нераспределенные расходы						(103 832)
Налог на прибыль						(614 816)
Убыток за год от продолжающейся деятельности						(2 309 026)

32 Сегментная информация (продолжение)

2012 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	18 869	4 284 965	-	30 410	-	4 334 244
Реализация между сегментами	337	16 524	-	-	(16 861)	-
Итого выручка	19 206	4 301 489	-	30 410	(16 861)	4 334 244
Операционные расходы	(30 732)	(3 838 955)	(3 419)	(7 342)	-	(3 880 448)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(1 485 636)	-	(5 482)	-	(1 491 118)
Убыток от обесценения основных средств	-	(146 701)	-	-	-	(146 701)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(497 103)	-	-	(12 233)	-	(509 336)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(418 330)	-	-	-	-	(418 330)
Резерв по искам	-	(17 373)	-	-	-	(17 373)
Восстановление резерва по авансам выданным	-	181 506	-	-	-	181 506
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	(926 959)	(1 005 670)	(3 419)	5 353	(16 861)	(1 947 556)
Финансовые расходы						(877 808)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						129 500
Чистые нераспределенные расходы						(505 484)
Налог на прибыль						516 599
Убыток за год от продолжающейся деятельности						(2 684 749)
Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:						
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
				2013 год	2012 год	
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы				(657 264)	(515 294)	
Финансовые доходы				163 045	77 558	
Прибыль от выбытия дочерних предприятий				394 813	-	
Прочие доходы				50 976	23 404	
Восстановление резерва под обесценение/(резерв под обесценение) авансов выданных и дебиторской задолженности				1 214	(154)	
Штрафы уплаченные				(836)	(1 102)	
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты				(13 897)	(43 325)	
Благотворительные взносы				(12 954)	(12 046)	
Списание невозмещаемого НДС				(10 203)	-	
Прочие расходы				(18 726)	(34 525)	
Итого чистые нераспределенные расходы				(103 832)	(505 484)	

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

32 Сегментная информация (продолжение)

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	33 501 819	33 357 332
Жилая недвижимость	8 629 555	11 795 946
Многоквартирный жилой комплекс	3 671 406	1 280 435
Прочие	107 015	13 319
Итого активы по сегментам	45 909 795	46 447 032
Нераспределенные активы	4 098 271	2 742 949
Итого активы	50 008 066	49 189 981
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 535 100	2 043 976
Жилая недвижимость	4 049 980	7 793 357
Многоквартирный жилой комплекс	4 647 267	332 467
Прочие	65 737	-
Итого обязательства по сегментам	11 298 084	10 169 800
Нераспределенные обязательства	10 994 141	8 935 654
Итого обязательства	22 292 225	19 105 454

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2013 год	2012 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	4 905	234 772
Жилая недвижимость	47 015	159 574
Многоквартирный жилой комплекс	201	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	5 172
Прочие	658	1 027
Нераспределенные капитальные затраты	9 513	8 628
Итого поступления внеоборотных активов	62 292	409 173
Амортизация по сегментам		
Жилая недвижимость	4 770	4 816
Многоквартирный жилой комплекс	12	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	18 474
Прочие	256	-
Нераспределенная амортизация	5 498	7 255
Итого амортизация по сегментам	10 536	30 545

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства**Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2013 года Группа подписывала договора долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2013 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 5 258 418 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: ноль). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается.

Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево». Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Поправки в Налоговый Кодекс в части трансфертного ценообразования вступили в силу с 1 января 2012 года. Новые правила трансфертного ценообразования являются более технически сложными и, в определенной степени, больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Новое законодательство предусматривает возможность доначисления налогов по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 года или ранее, также предусматривает право налоговых органов на доначисление налогов по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой в сделке и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми лицами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все внешнеторговые сделки (независимо от того, осуществляются ли они между взаимозависимыми или невзаимозависимыми лицами), сделки, при которых цены, применяемые одним и тем же налогоплательщиком по идентичным операциям, различаются более чем на 20% в пределах непродолжительного периода времени, а также товарообменные (бартерные) операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2013 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

34 Управление финансовыми рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

Банки и другие финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 11)	1 170 396	-
Дебиторская задолженность (Примечание 10)	805 323	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	1 338 325	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	1 039 278	363 854
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	392 361	576 863
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	42 739	456 426
Итого максимальная величина кредитного риска	4 788 422	2 437 019

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

На 31 декабря 2013 года Группа имела 4 контрагента (31 декабря 2012 г.: 1 контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 976 474 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 489 689 тыс. руб.) или 92% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2012 г.: 70%).

Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (31 декабря 2012 г.: в четырех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В1 по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	529	391 889	-	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	42 739	-	42 739
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	476 978	1 649 324	17 346	2 143 648
Займы выданные (Примечание 11)	292 856	1 916 818	-	2 209 674
Итого финансовые активы	770 363	4 000 770	17 346	4 788 479
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	-	2 252 352	522	2 252 874
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	7 617 107	6 052 253	-	13 669 360
Итого финансовые обязательства	7 617 107	8 304 605	522	15 922 234
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2013 года	(6 846 744)	(4 303 835)	16 824	(11 133 755)

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007	-	337 007
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	309 854	267 079	-	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	456 426	-	-	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	687 605	15 264	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	315 779	48 075	-	363 854
Итого финансовые активы	1 082 059	1 339 766	15 264	2 437 089
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 562	2 341 903	483	2 344 948
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	8 442 474	3 774 018	-	12 216 492
Итого финансовые обязательства	8 445 036	6 115 921	483	14 561 440
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2012 года	(7 362 977)	(4 776 155)	14 781	(12 124 351)

Укрепление/ослабление доллара США на 20% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2013 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2013 год на 1 365 984 тыс. руб. (2012 г.: 1 469 639 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года и на 31 декабря 2012 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Прочий ценовой риск

Прочий ценовой риск связан с вероятностью колебаний справедливой стоимости или будущих денежных потоков в связи с изменениями рыночных цен (помимо влияния процентного и валютного рисков) на финансовые инструменты. Группа подвержена данному риску в части кредиторской задолженности перед подрядчиками. Политика управления данным риском направлена на фиксирование цен с подрядчиками при подписании договоров подряда. Таким образом, анализ чувствительности не представлен, так как риск колебания будущих денежных потоков в отношении кредиторской задолженности на отчетную дату незначителен.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

(в тысячах российских рублей)	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2013 года
-------------------------------	--	---------------	----------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------	---

Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 247 658	410 783	66 762	57 099	567 337	2 349 639
Кредиты и займы полученные	11,9	261 917	252 509	1 996 080	5 338 098	7 905 642	15 754 246
Итого финансовые обязательства		1 509 575	663 292	2 062 842	5 395 197	8 472 979	18 103 885

(в тысячах российских рублей)	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2012 года
-------------------------------	--	---------------	----------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------	---

Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 336 277	330 717	36 653	251 341	693 292	2 648 280
Кредиты и займы полученные	12,2	3 616 519	660 803	337 471	3 660 669	6 785 224	15 060 686
Итого финансовые обязательства		4 952 796	991 520	374 124	3 912 010	7 478 516	17 708 966

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2013 года, составляла 27 715 841 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 30 084 527 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	13 669 360	12 216 492
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(392 418)	(576 933)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	(42 739)	(456 426)
Займы выданные (Примечание 11)	(2 209 674)	(363 854)
Чистые заемные средства	11 024 529	10 819 279
Собственный капитал	27 715 841	30 084 527
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	39,78%	35,96%

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Инвестиции, удерживаемые до погашения		Займы выданные и дебиторская задолженность	
	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Внеоборотные активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007	-	-
Дебиторская задолженность (Примечание 10)	-	-	805 323	-
Займы выданные (Примечание 11)	-	-	1 170 396	-
Оборотные активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	-	1 338 325	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	-	-	1 039 278	363 854
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	-	-	392 418	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	-	42 739	456 426
Итого финансовые активы	-	337 007	4 788 479	2 100 082

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

Финансовые обязательства <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	7 237 910	5 471 676
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	454 804	366 995
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	6 431 450	6 744 816
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	1 798 070	1 977 953
Итого финансовые обязательства	15 922 234	14 561 440

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2013 года, по оценке руководства, составляет 15 435 617 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 13 976 006 тыс. руб.).

36 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года являются:

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2012 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	-	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросистема»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро-Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Родник»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

36 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2012 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «СК Альянс»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Колхоз имени Горького»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротек»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротех»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

37 События после отчетной даты

В 2014 году политическая и экономическая нестабильность, наблюдаемая в регионе, включая события в Украине, продолжали оказывать негативное влияние на экономику Российской Федерации, в том числе ослабление рубля. Финансовые рынки оставались в состоянии неопределенности и волатильности. Сложившаяся ситуация может оказать негативное влияние на стоимость чистых текущих активов Группы, а также на возможность привлекать Группой заимствования и соблюдать ковенанты по банковским кредитам.

Директор закрытого акционерного общества
«ПрайсВотерхаусКуперс»
Е.И. Копанева
21 апреля 2014 года

Копанева



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью (восемьдесят четыре) листа.