

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2012 года,
и аудиторское заключение**

СОДЕРЖАНИЕ:

	Стр.
Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе.....	5
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	7
Консолидированный отчет об изменении капитала.....	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности.....	9-68



Закрывое акционерное общество

«Аудит-Профи»

№ 1176 в реестре Саморегулируемой организации аудиторов
НП «Аудиторская Палата России»

460000, г. Оренбург, ул. 9 Января 37
тел: (3532) 77-96-47 / факс: (3532) 77-92-33
e-mail: audit-profi@mail.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Наблюдательному совету
Открытого акционерного общества «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (ОАО «ОИЖК»).

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях капитале и движении денежных средств за 2012 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 внутренний контроль, который руководство считает необходимым 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.

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 аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, за составление и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал 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 являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



Закрытое акционерное общество

«Аудит-Профи»

№ 1176 в реестре Саморегулируемой организации аудиторов
НП «Аудиторская Палата России»

460000, г. Оренбург, ул. 9 Января 37
тел: (3532) 77-96-47 / факс: (3532) 77-92-33
e-mail: audit-profi@mail.ru

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

ЗАО «Аудит-Профи»

(аттестат № K009122, аттестат № 01-001042
№5742 в реестре СРО НП АПР)

Устинова Н.В

03.12.2014 г.

Оренбург, Российская Федерация

Аудлируемое лицо:

Наименование: Открытое акционерное общество «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (ОАО «ОИЖК»).

Место нахождения: 460000 Оренбургская область город Оренбург переулок Шевченко дом 6

ИНН 5610048933

КПП 561001001

ОГРН 1025601028045

ОКВЭД 65.23.3

Аудитор:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Аудит-Профи»

Членство в СРО: НП Аудиторская Палата России саморегулируемая организация аудиторов № в реестре 1176

Место нахождения: РОССИЯ 460000 г. Оренбург ул.9 Января дом 33

Государственная регистрация: свидетельство о регистрации юридического лица серия 56 №000152123, дата государственной регистрации 17 февраля 2004 г.

ИНН 5610080077

КПП 561001001

ОГРН 1045605453816

ОРНЗ 10401005182

Тыс. руб.	Примечание	2012	2011
Доход от реализации	<u>8</u>	237 033	180 421
Себестоимость реализованной продукции		(112 153)	(58 197)
Валовой доход		124 880	122 223
Прочие доходы	<u>11</u>	45 389	
Расходы по реализации	<u>10</u>	(8 951)	(14 958)
Административные расходы	<u>9</u>	(84 482)	(54 603)
Прочие расходы	<u>12</u>	(500 799)	(333)
Результат от операционной деятельности		(423 963)	52 329
Финансовые доходы	<u>14</u>	33 382	56 183
Финансовые расходы	<u>14</u>	(188 160)	(105 051)
Чистые финансовые доходы		(154 778)	(48 868)
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия	<u>23</u>	76 240	41 230
Прибыль (убыток) до налогообложения		(502 501)	44 691
Расходы по налогу на прибыль	<u>15</u>	1 152	2 793
Прибыль (убыток) за период		(501 349)	47 484
Расходы за счет прибыли прошлых периодов		2 262	(1 557)
Общий совокупный доход причитающийся		(499 087)	45 926
Собственнику капитала		(499 223)	45 893
Держателям не контролирующим долей		136	33
Общий совокупный доход		(499 087)	45 926

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 03 декабря 2014 года и подписана по его поручению следующими лицами

Фарафонов А.А.

Генеральный директор



Аносова Н.П.

Главный бухгалтер

Тыс. руб.

	При меча ние	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
АКТИВЫ				
Основные средства	<u>16</u>	155 735	89 681	86 297
Нематериальные активы	<u>17</u>	191	274	-
Инвестиции долгосрочные	<u>23</u>	531 836	427 591	536 067
Отложенные налоговые активы	<u>18</u>	13 997	7 869	14 924
Внеоборотные активы		701 759	525 414	637 287
Запасы	<u>19</u>	296 049	184 864	198 792
Предоплата по налогу на прибыль		433	255	-
Инвестиции	<u>23</u>	509 317	409 510	227 314
Торговая и прочая дебиторская задолженность	<u>20</u>	59 980	85 741	322 760
Авансы, выданные на приобретение текущих активов	<u>21</u>	296 725	765 807	665 241
Деньги и денежные эквиваленты	<u>23</u>	231 073	54 932	147 910
Всего Текущие активы		1 393 577	1 501 109	1 562 017
Всего Активы		2 095 336	2 026 525	2 199 304
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	<u>24</u>	10 250	10 250	10 250
Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)		(491 984)	7 311	(38 378)
Итого Капитал, причитающийся собственникам		(481 734)	17 561	(28 128)
Неконтролирующая доля		573 136	573 000	572 967
Итого Капитал		91 402	590 560	544 839
Обязательства				
Кредиты и займы	<u>25</u>	1 419 382	56 850	950 751
Отложенные налоговые обязательства	<u>18</u>	12 413	4 957	15 453
Итого Долгосрочные обязательства		1 431 795	61 807	966 204
Краткосрочные кредиты и займы	<u>25</u>	208 746	932 411	108 636
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>26</u>	361 932	441 232	579 502
Налог на прибыль к уплате		700	152	124
Резервы	<u>27</u>	762	363	-
Итого Текущие обязательства		572 139	1 374 157	688 262
Итого Обязательства		2 003 934	1 435 964	1 654 466
Итого Капитала и обязательств		2 095 336	2 026 525	2 199 304

	2012 г тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.
Движение денежных средств по операционной деятельности		
Денежные средства, полученные от покупателей и прочих дебиторов	2 709 141,1	1 878 411
Денежные средства, уплаченные поставщикам, сотрудникам, и прочие налоги, кроме налога на прибыль	(2 485 112)	(1 681 227)
Проценты уплаченные	(128 324)	(97 028)
Налог на прибыль уплаченный	(152)	(1 028)
Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности	95 553	99 128
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
		1 200
Поступления от продажи основных средств	1 410	(5 900)
Приобретение, создание, модернизация, реконструкция и подготовка к использованию основных средств	(1 461)	(3 802)
Приобретение дочерних обществ	(29 144)	(103 976)
Дивиденды и проценты полученные	35 330	5 650
Чистая сумма денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	6 135	(108 028)
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Получение кредитов и займов	1 845 020	223 260
Погашение кредитов и займов	(1 248 680)	(309 100)
Прочие платежи	(500 073)	(281)
Чистая сумма денежных средств, направленных на финансовую деятельность	96 267	(86 121)
Чистое уменьшение (увеличение) денежных средств и их эквивалентов без учета курсовых разниц по денежным средствам	197 955	(95 021)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	33 118	149 953
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	231 073	54 932

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9-68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

тыс. руб.	Капитал, принадлежащий собственнику			неконтролирующая доля	Итого капитал
	Капитал	прибыль (убыток)	Итого		
Сальдо на 01 января 2011 года	10 250	(38 378)	(28 128)	572 967	544 839
Общий совокупный доход за год		45 893	45 893	33	45 926
Итого Иризнанные доходы и расходы			45 893	33	45 926
Дивиденды		(204)	(204)		(204)
Сальдо на 31 декабря 2011 года	10 250	7 311	17 561	573 000	590 560
Сальдо на 01 января 2012 года	10 250	7 311	17 561	573 000	590 560
Общий совокупный доход за год		(499 222)	(499 223)	136	(499 087)
Итого Иризнанные доходы и расходы			(499 223)	136	(499 087)
Дивиденды		(73)	(73)		(73)
Сальдо на 31 декабря 2012 года	10 250	(491 984)	(481 734)	573 136	91 402

Показатели консолидированного отчета об изменениях собственного капитала следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9-68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Общие положения

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

(b) Организационная структура и деятельность

В состав ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят сама Компания и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была учреждена в 1997 году за счет объединения акционерного капитала ряда строительных организаций Оренбургской области при участии государственных (Оренбургская область) и муниципальных (город Гай) средств.

Компания зарегистрирована по адресу: 460000, Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, переулок Шевченко, дом 6.

Помимо Компании в Группу входят, Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургское региональное ипотечное финансовое агентство», Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости». В 2012 г Компания приобрела контрольные пакеты двух юридических лиц Общество с ограниченной ответственностью «ОИЖК-заказчик», Общество с ограниченной ответственностью «ОИЖК-строй»

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, надзор за строительством и реализация объектов недвижимости, предоставление займов физическим лицам на приобретение жилой недвижимости, а также оказание консультационных и посреднических услуг населению Оренбургской области по приобретению и продаже недвижимости. В период с 1997 года по 2012 год Группа осуществляла хозяйственную деятельность в г. Оренбурге и Оренбургской области.

Оренбургская область в лице министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области владеет 46,98% обыкновенных именных акций Компании. Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая компания «РУСЬ» владеет 39,02% обыкновенных именных акций Компании. Общество с ограниченной ответственностью «Центр» владеет 11,94 % обыкновенных именных акций Компании. Остальные акционеры (город Гай, Открытое акционерное общество «Проектный институт «Оренбурггражданпроект» и др.) в совокупности владеют не многим более 1 % обыкновенных именных акций Компании.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представляет собой первый полный комплект финансовой отчетности, подготовленный в соответствии с МСФО, в связи, с чем применялись положения МСФО (IFRS) I «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности».

Группа составляла консолидированную финансовую отчетность в соответствии с предшествующими принципами бухгалтерского учета, по состоянию на 1 января 2011 г. Поэтому в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности представлена сверка показателей отчетности и собственного капитала, подготовленных в соответствии с предыдущими принципами бухгалтерского учета, с показателями отчетности, подготовленными в соответствии с МСФО на момент перехода на МСФО, т.е. по состоянию на 1 января 2011 г.:

Ниже представлено сопоставление данных отчетности Компании, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (РСБУ), с данными отчетности Компании по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2012 года:

(тыс. руб.)	корр.	Капитал	Совокупный доход за отчетный период
Данные отчетности Компании по РСБУ по состоянию на 31 декабря 2012 года		348 733	(5 175)
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	1	(2 355)	
Эффект от отражения финансовых обязательств по амортизируемой стоимости	4	(165 869)	8 848
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	4	(58 616)	794
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	2	(114 012)	(3 768)
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	3	90 303	76 240
Корректировки отложенных налогов	9	2 184	4 009
Эффект от признания доли меньшинства		(1 231)	
Корректировка резерва под обесценение дебиторской задолженности	5	(1 736)	(1 736)
Корректировка амортизация	6	94	(250)
Проценты по облигационному займу признанные в корректном периоде	7	(133 283)	(133 283)
Эффект от финансовой помощи некоммерческой организации	8	(500 000)	(500 000)
Эффект от расходов по выпуску облигаций	4	9 234	9 845
Прибыль от приобретения дочерних предприятий		34 570	45 389
Данные отчетности компании по МСФО по состоянию на 31 декабря 2012 года		(491 984)	(499 087)

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(а) Заявление о соответствии МСФО (продолжение)

Сопоставление данных отчетности Компании, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (РСБУ), с данными отчетности Компании по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2011 года:

(тыс. руб.)	кор р.	Капита л	Совок упный доход за отчетн ый период
Данные отчетности Компании по РСБУ по состоянию на 31 декабря 2011 года		347 676	273
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	1	(2355)	
Эффект от отражения финансовых обязательств по амортизируемой стоимости	4	(175804)	(31801)
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	4	(55549)	(6658)
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	2	(111075)	51908
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	3	14056	41230
Корректировки отложенных налогов		3329	2879
Эффект от признания доли меньшинства	9	(1095)	(33)
Корректировка резерва под обесценение дебиторской задолженности	5	(11547)	(11547)
Корректировка амортизации	6	(325)	(325)
Данные отчетности компании по МСФО на 31 декабря 2011 года		7 311	45 926

Сопоставление данных отчетности Компании, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (РСБУ), с данными отчетности Компании по МСФО по состоянию на дату перехода на МСФО - 1 января 2011 года:

(тыс. руб.)	корр.	Капитал
Данные отчетности Компании по РСБУ по состоянию на 01 января 2011 года		347 608
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	1	(1 752)
Эффект от отражения финансовых обязательств по амортизируемой стоимости	4	(141 996)
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	4	(50 416)
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	2	(162 983)
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	3	(27 174)
Корректировки отложенных налогов	9	(603)
Эффект от признания доли меньшинства		(1 062)
Данные отчетности компании по МСФО на 01 января 2011 года		(38 378)

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(а) Заявление о соответствии МСФО (продолжение)

Корректировки связаны с различиями между учетными политиками, применяемыми Компанией в целях составления отчетности по МСФО (далее по тексту «учетная политика по МСФО») и по РСБУ (далее по тексту «учетная политика по РСБУ»), а именно:

1. Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2011 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

2. К категории займов и дебиторской задолженности в целях МСФО относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

3. В соответствии с учетной политикой по МСФО инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании.

Иные изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, имевшие место после приобретения, признаются следующим образом: (i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний отражается в составе консолидированных прибылей или убытков за год как доля в результатах деятельности ассоциированных компаний, (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в составе прочего совокупного дохода и отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Убытки ассоциированных компаний принимаются к учету в консолидированной отчетности до тех пор, пока инвестиции в ассоциированные компании не будут списаны до нуля. После этого убытки учитываются в консолидированной отчетности только в том объеме, в котором она приняла на себя обязательства или осуществила платежи от имени ассоциированной компании.

4. Группа классифицирует займы, полученные как прочие финансовые обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

5. Все займы и дебиторская задолженность, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

6. Пересчет амортизации основных средств Компании в соответствии с учетной политикой по МСФО

7. Признание процентов исчисленных в корректном периоде по эффективной ставке по облигационным займам полученным.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(а) Заявление о соответствии МСФО (продолжение)

8. Безвозмездная помощь некоммерческой организации признана как расходы периода, поскольку не формирует обязанности получателя на возврат средств.

9. Корректировка отложенных налоговых активов, с учетом временных разниц, возникших в результате описанных выше корректировок.

Группа воспользовалась исключением из МСФО, представленным компаниям, впервые применившим МСФО, в отношении классификации финансовых инструментов, в категорию, имеющих в наличии для продажи.

(b) База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением инвестиций, классифицированных в категорию имеющих в наличии для продажи и основных средств, которые отражены по справедливой стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В следующих примечаниях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 19 - запасы;
- Примечание 24 - инвестиции;
- Примечание 27 - резервы;
- Примечание 31 - условные активы и обязательства.

3. Основные положения учетной политики

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

Определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году.

а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Контроль представляет собой право определять финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

(ii) Дочерние предприятия (продолжение)

дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете. Неконтролирующая доля участия образует отдельный компонент капитала Группы.

(iii) Ассоциированные предприятия (предприятия учитываемые методом долевого участия)

Ассоциированными являются предприятия, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не имеет контроля над ними; как правило, доля голосующих акций в этих компаниях составляет от 20% до 50%. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании.

Иные изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, имевшие место после приобретения, признаются следующим образом: (i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний отражается в составе консолидированных прибылей или убытков за год как доля в результатах деятельности ассоциированных компаний, (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в составе прочего совокупного дохода и отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Убытки ассоциированных компаний принимаются к учету в консолидированной отчетности до тех пор, пока инвестиции в ассоциированные компании не будут списаны до нуля. После этого убытки учитываются в консолидированной отчетности только в том объеме, в котором она приняла на себя обязательства или осуществила платежи от имени ассоциированной компании.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными компаниями исключается в сумме, приходящейся на долю Группы в ассоциированных компаниях; нереализованные убытки исключаются так же, кроме случаев, когда имеются признаки обесценения переданного актива.

(iv) Потеря контроля

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

(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

б) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы*

К непроизводным финансовым активам относятся инвестиции в долевыми и долговыми ценными бумагами, торговая и прочая дебиторская задолженность, а также денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату и выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

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

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

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

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании.

Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Соответствующие затраты по сделке признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

а) Финансовые инструменты (продолжение)

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Если Группа имеет твердое намерение и возможность удерживать долговые ценные бумаги, котируемые на активном рынке, до наступления срока их погашения, то классифицирует их в категорию финансовых инструментов, удерживаемых до погашения. Финансовые активы, удерживаемые до погашения, первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

Впоследствии финансовые активы, удерживаемые до погашения, оцениваются по амортизированной стоимости, рассчитываемой методом эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Группа теряет право классифицировать какие-либо финансовые активы как удерживаемые до погашения в течение двух последующих лет и реклассифицирует активы из данной категории в категорию имеющихся в наличии для продажи, если Группа в течение текущего финансового года продавала или реклассифицировала инвестиции этой категории до срока погашения на более, чем незначительную сумму, за исключением продажи или реклассификации, которые:

- имеют место незадолго до даты погашения финансового актива;
- имеют место после получения предприятием первоначальной основной суммы финансового актива практически в полном объеме благодаря регулярным или авансовым платежам; или
- связаны с отдельным событием, которое находится вне контроля предприятия, не является повторяющимся, и предприятие не имело разумных оснований, чтобы предвидеть наступление такого события.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. примечание 20), прочие займы выданные (см. примечание 22) и денежные средства и их эквиваленты (см. примечание 23).

Денежные средства и их эквиваленты

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

а) Финансовые инструменты (продолжение)

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий финансовых активов. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. примечание 3(h)(i)), признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции или при ее обесценении накопленная в составе капитала сумма прибыли или убытка реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период. Некотируемые долевые инструменты, справедливую стоимость которых надежно определить невозможно, отражаются по себестоимости.

В состав финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, входят займы выданные (закладные), которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем. Поскольку операции по предоставлению займов являются одним из основных видов деятельности, доходы, расходы и денежные потоки, связанные с данной деятельностью, классифицируются Группой в составе операционной деятельности.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств осуществляется на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, которые при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность.

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

б) Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

Выкуп, выбытие и повторное размещение уставного капитала (собственных акций)

В случае выкупа акций, признанных в качестве уставного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

с) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2011 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

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

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

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период. При продаже переоцениваемых активов, любая соответствующая сумма, отраженная в резерве переоценки основных средств как «прирост стоимости от переоценки», переносится в состав нераспределенной прибыли.

(ii) Последующие затраты

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

с) Основные средства (продолжение)

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. здания | 10 – 20 лет; |
| 2. машины и оборудование | 5-10 лет; |
| 3. прочие основные средства | 2 – 5 лет; |

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

d) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов.

Последующая оценка

Гудвил отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвила отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвил, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

(ii) Прочие нематериальные активы

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

Основные положения учетной политики (продолжение)

d) Нематериальные активы (продолжение)

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

3. Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

- Программное обеспечение 3 – 5 лет

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

e) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

f) Запасы

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

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин - фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи - это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

f) Запасы (продолжение)

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет освобождение в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажного панельного жилья эконом-класса, не капитализируются (см. примечание 3(1)).

Группа может заключать с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Указанные договоры инвестирования могут требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т.д.;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;
- заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (см. примечание 3 j(i)), затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до.

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

г) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

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

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами, или исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги. Кроме того, объективным свидетельством обесценения инвестиции в долевыми ценные бумаги является значительное или продолжающееся снижение ее справедливой стоимости ниже ее себестоимости.

Займы и дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности и удерживаемых до погашения инвестиций в ценные бумаги, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все займы и дебиторская задолженность, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Все значительные по отдельности займы, дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги, в отношении которых не выявлено обесценения на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности займы и дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения займов и дебиторской задолженности и удерживаемых до погашения инвестиций со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

г) Обесценение (продолжение)

(i) *Непроизводные финансовые активы (продолжение)*

Займы и дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги (продолжение)

первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости займов и дебиторской задолженности или удерживаемых до погашения инвестиций в ценные бумаги. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Убытки от обесценения финансовых активов, отнесенных в категорию имеющих в наличии для продажи, признаются посредством реклассификации в состав прибыли или убытка за период суммы убытков, накопленных в резерве изменений справедливой стоимости в составе капитала. Сумма накопленного убытка от обесценения, исключенная из капитала и признанная в составе прибыли или убытка, представляет собой разницу между затратами на приобретение актива (за вычетом полученных выплат основной суммы и амортизации) и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения этого финансового актива, ранее признанного в составе прибыли или убытка. Изменения, возникшие в начисленных резервах под

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

обесценение в связи с применением метода эффективной ставки процента, отражаются как элемент процентных доходов. Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной как имеющаяся в наличии для продажи, возрастает и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в составе прибыли или убытка за период. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющих в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

(ii) *Нефинансовые активы*

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или соответствующей ему единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), оказывается выше его (ее) расчетной возмещаемой стоимости.

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

г) Обесценение (продолжение)

(ii) Нефинансовые активы (продолжение)

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют независимые денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на разумной и последовательной основе и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

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

h) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

і) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(і) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Как описано выше в примечании 3(f), Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа может заключать соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

і) Выручка

(і) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

ж) Выручка (продолжение)

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости (продолжение)*

потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

При реализации объекта недвижимости по договорам долевого строительства переход права собственности, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Как показывает опыт предыдущих периодов, доля сделок расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, либо доля объектов недвижимости, по которым не были подписаны акты приемки-передачи, существенно меньше 1%.

Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после приемки дома госкомиссией, выручка от реализации признается после подписания акта приемки-передачи соответствующей квартиры.

(ii) *Выручка от реализации услуг*

Выручка от реализации услуг отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно согласно фактическому объему выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика.

(iii) *Прочая выручка*

Выручка от продажи активов отражается в консолидированном отчете о совокупной прибыли в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

к) Прочие расходы

(i) *Арендные платежи*

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

(i) Арендные платежи (продолжение)

Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашения Группы определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

l) Социальные расходы

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

m) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам (за исключением займов выданных), прибыль от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, а также эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности.

Затраты по займам, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству актива, отвечающего определенным требованиям (или «квалифицируемого актива»), признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

n) Налог на прибыль

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

п) Налог на прибыль (продолжение)

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

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления

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

3. Основные положения учетной политики (продолжение)

п) Налог на прибыль (продолжение)

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

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение налогооблагаемой прибыли за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

о) Прибыль на акцию

Группа представляет показатель базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций.

р) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Наблюдательным советом Компании для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов (см. примечание 6).

Результаты деятельности сегмента, передаваемые Наблюдательному совету Компании, включают статьи, непосредственно относимые к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи включают в основном общие (корпоративные) активы Группы, отложенные налоговые активы и обязательства, а также обязательства по налогу на прибыль.

4 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2012 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

1. МСФО (LAS) 27 (ред. 2011г.) «Отдельная финансовая отчетность» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. В измененном стандарте сохранены требования действующего стандарта МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.) в отношении учета и раскрытия информации в отдельной финансовой отчетности и добавлены некоторые уточнения. Кроме того, в стандарт МСФО (LAS) 27 (ред. 2011г.) перенесены требования из стандартов МСФО (LAS) 28 (ред. 2008 г.) и МСФО (IAS) 31 в отношении отдельной финансовой отчетности. Досрочное применение МСФО (IAS) 27 (ред. 2011г.) разрешено при условии, что предприятие также досрочно начнет применение стандартов МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (LAS) 28 (ред. 2011 г.).

2. Поправки к МСФО (LFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» содержит новые требования к раскрытию информации в отношении финансовых активов и обязательств, которые взаимозачитываются в отчете о финансовом положении или являются предметом генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее.

3. МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Остальные части данного стандарта ожидаются к выпуску в 2013 году. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно. Данный стандарт не был принят к применению на территории Российской Федерации.

4 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию (продолжение)

4. МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.) «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКР-12 «Консолидация предприятия специального назначения». Стандарт МСФО (IFRS) 10 предусматривает применение единой модели контроля, в том числе к предприятиям, которые в настоящее время относятся к сфере действия ПКР-12 «Консолидация - предприятия специального назначения». В рамках новой трехступенчатой модели контроля считается, что инвестор контролирует объект инвестирования в том случае, если он подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода через свои полномочия, а также имеется связь между полномочиями и доходом. Процедуры консолидации остались теми же, что и в МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.). В тех случаях, когда переход на МСФО (IFRS) 10 не приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, никаких корректировок в учете при первоначальном применении этого стандарта не требуется. Когда же переход на МСФО (IFRS) 10 приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, применение нового стандарта может быть полностью ретроспективным, т.е. может применяться с даты получения или потери контроля, или же, в случае практической неосуществимости такого подхода, ограниченно ретроспективным, т.е. может применяться с начала самого раннего из периодов, в отношении которого такое применение осуществимо, в том числе с начала отчетного периода. Досрочное применение МСФО (IFRS) 10 разрешено при условии, что предприятие также досрочно начнет применение стандартов МСФО (IFRS) 11, МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 27 (ред. 2011 г.) и МСФО (IAS) 28 (ред. 2011 г.).

5. МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт содержит требования в части раскрытия информации предприятиями, имеющими участие в дочерних, совместных, ассоциированных предприятиях или в неконсолидируемых структурированных предприятиях. Участие определяется широко, как предусмотренное или не предусмотренное договором участие, которое подвергает предприятие риску, связанному с переменным доходом, зависящим от результатов деятельности другого предприятия. Расширенные и новые требования по раскрытию информации нацелены на то, чтобы пользователи финансовой отчетности предприятия имели возможность на основе этой информации оценить характер рисков, связанных с участием этого предприятия в других предприятиях, а также влияние, которое такое участие оказывает на финансовое положение, финансовые результаты деятельности предприятия и его потоки денежных средств. Предприятиям разрешается досрочно раскрывать некоторую информацию в соответствии с требованиями стандарта МСФО (IFRS) 12, без обязательства досрочного применения также и других новых или измененных стандартов. Однако если предприятие решит досрочно применить МСФО (IFRS) 12 в полном объеме, то оно также должно будет досрочно начать применение стандартов МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 27 (ред. 2011 г.) и МСФО (IAS) 28 (ред. 2011 г.).

4 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию (продолжение)

6. МСФО(П⁸)13 «Оценка справедливой стоимости» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт представляет собой единый источник указаний по оценке справедливой стоимости, который заменяет соответствующие указания, содержащиеся во многих отдельных стандартах МСФО. В нем представлены пересмотренное определение справедливой стоимости, принципиальные подходы к оценке справедливой стоимости и требования в отношении раскрытия информации о справедливой стоимости. Новый стандарт не вводит новых требований к оценке активов и обязательств по справедливой стоимости, и не устраняет некоторые, вызванные практическими соображениями исключения из правил оценки справедливой стоимости, предусмотренные в

настоящее время в некоторых стандартах. Данный стандарт применяется перспективно, предусмотрена возможность его досрочного применения. Раскрытие сравнительной информации не требуется в отношении периодов, предшествующих дате первоначального применения этого нового стандарта.

8. Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» — «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» устанавливают, что предприятие на настоящий момент имеет юридически закрепленное право производить взаимозачет, если данное право не зависит от будущих событий, а также является действительным как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательств (дефолта), неплатежеспособности или банкротства предприятия и всех его контрагентов. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее.

9. Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного Проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2013 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

7. Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление статей прочего совокупного дохода». Поправка требует, чтобы предприятие представляло статьи прочего совокупного дохода, которые в будущем могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка, отдельно от тех статей, которые никогда не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка. Кроме того, в соответствии с поправкой изменено название отчета о совокупном доходе на отчет о прибылях и убытках и прочего совокупного дохода. Однако допускается использование других названий. Поправка подлежит ретроспективному применению для отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 года, разрешается досрочное применение.

5. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян (после надлежащего изучения рынка) по состоянию на дату проведения оценки в результате сделки между осведомленными, независимыми друг от друга покупателем и продавцом, желающими совершить такую сделку. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, оснащения и приспособлений применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты где это возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определяется главным образом на основе стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчет суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим, функциональным и экономическим износом и моральным устареванием.

(b) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производства и продажу, и обоснованной нормы прибыли для компенсации затрат, требуемых для завершения производства и продажи этих запасов.

(с) Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Справедливая стоимость инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, оценивается по дисконтированной стоимости денежных потоков, соответствующих финансовых активов с использованием рыночной ставки процента по аналогичным финансовым активам.

5. Определение справедливой стоимости (продолжение)

(d) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением относящейся к незавершенному строительству, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации или в случае приобретения соответствующей задолженности в рамках сделки по объединению бизнеса.

(e) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в конвертируемых долговых бумагах, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

6 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

1. Сегмент строительства и реализации недвижимости включает в себя деятельность по строительству жилой и коммерческой недвижимости, производство реализацию построенной недвижимости, а также прочие операции с недвижимостью консультационные услуги связанные с реализацией недвижимости консультационные и посреднические услуги по операциям с недвижимостью.

2. Финансовый сегмент включает в себя деятельность по предоставлению займов физическим лицом под залог недвижимости, либо прав требования по договорам долевого участия; покупка и продажа закладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению закладных. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже закладных приобретенных Группой. Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине (см. пояснение 6(ii)).

Прочие виды деятельности включают в себя техническое обслуживание объектов недвижимости оказание консультационных услуг по подготовке документов для заключения ипотечных сделок и их последующего сопровождения.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в составе активов включают в себя денежные средства, отложенные налоговые активы и дебиторскую задолженность по налогам. Нераспределенные статьи в составе обязательств включают в себя отложенные налоговые обязательства и кредиторскую задолженность по налогам.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа прибыли сегментов до налогообложения, отраженной в бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским стандартами бухгалтерского учета, которая представляется для анализа Наблюдательному совету. Для оценки результатов используется показатель прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

6 Операционные сегменты (продолжение)

(ii) Сверка показателей выручки, прибылей и убытков отчетных сегментов

	2012 г. тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.
Выручка	947 185	1 141 481
Исключение внутригрупповых оборотов	(118 616)	(139 247)
Сворачивание выручки от уступки прав требования недвижимости	(306 159)	(410 791)
Сворачивание выручки от реализации займов (закладных)	(285 377)	(411 022)
Консолидированная выручка	237 033	180 421

	2012 г. тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	(5 175)	273
Эффект от отражения финансовых обязательств по амортизируемой стоимости	8 848	(31 801)
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	(1 469)	(5 133)
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	(3 768)	51 908
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	76 240	41 230
Корректировки отложенных налогов	4 009	2 879
Корректировка резерва под обесценение дебиторской задолженности	(1 736)	(11 547)
Корректировка амортизации	(250)	(325)
Проценты по облигационному займу признанные в корректном периоде	(133 283)	-
Эффект от финансовой помощи некоммерческой организации	(500 000)	-
Эффект от отнесения расходов по выпуску облигаций	9 845	-
Прибыль от приобретения дочерних предприятий	45 389	-
Консолидируемая прибыль до налогообложения	(501 349)	47 484

6 Операционные сегменты (продолжение)

	2012 г. тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.	1 января 2011 г. тыс. руб.
Активы	4 266 951	3 218 665	3 562 659
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	(1 752)	(1 752)	(1 752)
Признание финансовых активов по амортизируемой стоимости	(165 869)	(174 762)	(142 961)
Признание убытков ассоциированных компаний	90 303	14 056	(27 174)
Признание займов выданных по амортизируемой стоимости	(114 012)	(111 075)	(162 983)
Корректировка налоговых активов	1 838	3 330	
Признание отложенных оплаченных процентов по займам полученным	(75 145)	-	-
Признание расходов по оплаченной финансовой помощи	(500 000)	-	-
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости в части начисления амортизации	94	(325)	-
Эффект от покупки дочерних предприятий	34 570	-	-
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(1 736)	(11 547)	-
Элиминация внутригрупповых остатков	(780 116)	(250 296)	(368 715)
Элиминация внутригрупповых инвестиций	(659 790)	(659 770)	(659 770)
Консолидированные активы	2 095 336	2 026 525	2 199 304
	2012 г. тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.	1 января 2011 г. тыс. руб.
Обязательства	2 676 274	1 629 067	1 973 128
Долгосрочные займы, признанные в капитале	58 616	52 423	50 416
Налоговые обязательства	256	603	603
Проценты по финансовым обязательствам признанные в корректном периоде	58 138	5 133	-
Признание расходов связанных с финансовыми обязательствами	(9 234)	(965)	(965)
Элиминирование внутригрупповых остатков	(780 116)	(250 297)	(368 716)
Консолидированные обязательства	2 003 934	1 435 964	1 654 466

(in) Крупнейшие покупатели

В 2012 и 2011 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

7 Приобретение дочерних предприятий

а) Приобретение дочерних предприятий в 2012 году

1 июля 2012 года Группа приобрела 99 % в уставном капитале ООО "ОИЖК-строй", 1 октября 2012 года Группа приобрела 100 % в уставном капитале ООО "ОИЖК-заказчик". Данные организации выполняют функции застройщиков в строительстве. Указанные компании приобретены: ООО «ОИЖК-строй» - для осуществления контроля над строительством в микрорайоне Юбилейный" (застройка в районе ул. Расковой г. Оренбурга); ООО «ОИЖК-заказчик» - для осуществления контроля над строительством дома 168 по пр. Победы г. Оренбурга; и были отнесены к сегменту инвестирования и строительства недвижимости Группы. Покупка указанных долей была осуществлена путем выкупа долей у предыдущих собственников.

Приобретение дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года следующим образом :

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов			
	ООО "ОИЖК-заказчик"	ООО "ОИЖК-строй"	Итого
Внеоборотные активы	9 203	64 576	73 779
Основные средства	9 203	64 576	73 779
Оборотные активы	70 903	2 187	73 089
Запасы	60 472	1 247	61 719
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9 988	510	10 498
Денежные средства и их эквиваленты	443	429	872
Обязательства	69 277	2 184	71 460
Кредиты и займы	9 303	1 535	10 838
Торговая и прочая кредиторская задолженность	59 974	648	60 622
Приобретение чистых идентифицируемых активов и обязательств	10 829	64 579	75 408
Вознаграждение выплаченное	10	30 006	30 016
Гудвилл	-	-	-
Денежные средства выплаченные	(10)	(30 006)	(30 016)
Денежные средства приобретенные	443	429	872
Чистый отток денежных средств	433	(29 576)	(29 144)

8 Выручка

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Выручка от продажи квартир	158 522	134 260
Выручка по уступке права требования недвижимости	11 698	-
Выручка от продажи инвестиций (закладных)	17 732	15 358
Выручка от оказания услуг по обслуживанию инвестиций (закладных)	19 271	21 103
Выручка от консультационных услуг	28 466	4 713
Прочая выручка	1 344	4 987
	<u>237 033</u>	<u>180 421</u>

9 Административные расходы

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд	(17 534)	(12 966)
Износ и амортизация	(3 304)	(3 633)
Расходы на безнадежные долги	(1 736)	(3 633)
Аренда	(1 860)	(1 256)
Материалы	(5 770)	(5 106)
Консультационные и аналогичные услуги	(2 615)	(8 488)
Ремонт и содержание имущества	(39 993)	(7 352)
Коммунальные услуги	(939)	(377)
Услуги банков	(4 346)	(4 476)
Прочие расходы	(6 185)	(7 315)
	<u>(84 482)</u>	<u>(54 603)</u>

10 Коммерческие расходы

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд	(5 773)	(5 714)
Материалы	(101)	(399)
Консультационные и аналогичные услуги	(2 485)	(4 635)
Ремонт и содержание имущества	-	(3 052)
Реклама	(592)	(1 158)
	<u>(8 951)</u>	<u>(14 958)</u>

11 Прочие доходы

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Прибыль от покупки дочерних компаний	45 389	-
	<u>45 389</u>	<u>-</u>

12 Прочие расходы

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Расходы по безвозмездному вкладу в некоммерческое предприятие	(500 000)	-
Убыток от выбытия основных средств	(799)	(333)
	<u>(500 799)</u>	<u>(333)</u>

13. Затраты на персонал

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе себестоимости	(7 690)	(4 789)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе административных расходов	(17 534)	(12 966)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе коммерческих расходов	(5 773)	(5 714)
	<u>(30 997)</u>	<u>(23 469)</u>

14 Финансовые доходы и расходы

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
тыс. руб.		
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам выданным	33 382	56 183
	<u>33 382</u>	<u>56 183</u>
Финансовые расходы		
Процентный расход	(178 812)	(103 044)
Признание займов по амортизируемой стоимости	(9 348)	(2 007)
	<u>(188 160)</u>	<u>(105 051)</u>

15 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% (в 2011 году – 20%), которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
Текущий налог на прибыль		
За отчетный период	3 685	9 973
За прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	-	(450)
Отложенный налог на прибыль		
Временные разницы	(4 837)	(12 316)
	<u>(1 152)</u>	<u>(2 793)</u>

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	<u>2012 г</u>		<u>2011 г</u>	
	<u>Тыс. руб.</u>	<u>%</u>	<u>Тыс. руб.</u>	<u>%</u>
Прибыль (убыток) до налогообложения	<u>(492 002)</u>	<u>100%</u>	<u>54 957</u>	<u>100%</u>
Налог по ставке налога на прибыль РФ	(98 400)	20%	10 991	20%
Влияние временных разниц	(4 837)	1%	(12 316)	22%
Налоговый эффект от статей необлагаемых/невывчитаемых для налоговых целей	<u>102 085</u>	<u>-104%</u>	<u>(1 019)</u>	<u>-2%</u>
Налог на прибыль за прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(450)</u>	<u>-1%</u>
	<u>(1 152)</u>	<u>0</u>	<u>(2 793)</u>	<u>-5%</u>

16 Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Незавершенное капитальное строительство	Итого
Условно-первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2011 года	75 320	15 315		90 636
Поступление	1 806	3 802	5 634	11 066
Выбытие	(1 533)	-		(1 533)
Перемещение	5 634		(5 634)	-
Сальдо на 31 декабря 2011 года	81 227	19 118	-	100 344
Накопленный износ				
Сальдо на 01 января 2011 года	(835)	(3 505)		(4 339)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(2 986)	(3 338)		(6 324)
Износ выбывших основных средств	-	-		-
Сальдо на 31 декабря 2011 года	(3 821)	(6 842)	-	(10 663)
Балансовая стоимость				
Сальдо на 01 января 2011 года	74 486	11 811	-	86 297
Сальдо на 31 декабря 2011 года	77 406	12 275	-	89 681
Условно-первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2012 года	81 227	19 118	-	100 344
Поступление в рамках объединения бизнеса	67 741	6 038		73 779
Поступление	1 212	51	198	1 462
Выбытие	(3 364)	-		(3 364)
Перемещение	-	198	(198)	-
Сальдо на 31 декабря 2012 года	146 816	25 405	-	172 221
Накопленный износ				
Сальдо на 01 января 2012 года	(3 821)	(6 842)		(10 663)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(2 990)	(2 917)		(5 907)
Износ выбывших основных средств	-	85		85
Сальдо на 31 декабря 2012 г.	(6 811)	(9 675)	-	(16 485)
Чистая балансовая стоимость				
Сальдо на 01 января 2012 года	77 406	12 275	-	89 681
Сальдо 31 декабря 2012 г.	140 006	15 730	-	155 735

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 2 603 тыс.руб., на административные расходы в сумме – 3 304 тыс.руб. (2011г. – 3561, на административные расходы – 2736 тыс.руб.)

Определение условно-первоначальной стоимости

В 2014 году руководство наняло независимую оценочную компанию ООО «Центр оценки ипотеки» провести независимую оценку основных средств по состоянию на 1 января 2011 года с целью определения их условно-первоначальной стоимости на дату перехода Группы на МСФО. Оценка

16 Основные средства (продолжение)

активов ООО «Центр недвижимости» не проводилась, поскольку по состоянию в 2010 г. Группой была произведена оценка имущества указанной компании по рыночной стоимости и дату переходы рыночная стоимость существенно не изменилась. Справедливая стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2011 года составила 86 297 тыс. рублей.

Основные средства Группы представлены главным образом объектами недвижимости, занимаемыми компанией и офисным оборудованием, которые не предназначены для реализации. При этом объекты недвижимости имеют активный Рынок в Российской Федерации.

Соответственно, справедливая стоимость объектов основных средств определялась преимущественно методом оценки стоимости основанным на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о цене сделок с ними.

Обеспечение

Объекты недвижимости, не обременены залогом и не имеют каких либо других ограничений по использованию и эксплуатации.

17 Нематериальные активы

	Программное обеспечение	Итого
<i>Условно-первоначальная стоимость</i>		
Сальдо на 01 января 2011 года	-	-
Поступление	356	356
Выбытие	-	-
Сальдо на 31 декабря 2011 года	356	356
<i>Накопленный износ</i>		
Сальдо на 01 января 2011 года	-	-
Износ, начисленный в отчетном периоде	(83)	(83)
Сальдо на 31 декабря 2011 года	(83)	(83)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>		
Сальдо на 01 января 2011 года	-	-
Сальдо на 31 декабря 2011 года	274	274
 <i>Условно-первоначальная стоимость</i>		
Сальдо на 01 января 2012 года	356	356
Сальдо на 31 декабря 2012 года	356	356
<i>Накопленный износ</i>		
Сальдо на 01 января 2012 года	(83)	(83)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(83)	(83)
Сальдо на 31 декабря 2012 года	(166)	(166)
<i>Балансовая стоимость</i>		
Сальдо на 01 января 2012 года	274	274
Сальдо на 31 декабря 2012 года	191	191

Амортизация по нематериальным активам включена в административные расходы в 2012(2011) г.

18 Отложенные налоговые активы и обязательства

а) Признанные отложенные активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы			Обязательства			Нетто		
	31 декабря 2012	31 декабря 2011	31 декабря 2010	31 декабря 2012	31 декабря 2011	31 декабря 2010	31 декабря 2012	31 декабря 2011	31 декабря 2010
Основные средства	11 457	450	-	(11 922)	(34)	(603)	(465)	415	(603)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 535	2 912	-	-	(416)	(14 850)	2 535	2 496	(14 850)
Прочее	3		14 924	(489)	-	-	486	-	14 924
Налоговые активы (обязательства)	13 995	3 362	14 924	12 411	(451)	(15 453)	1 584	2 911	(529)
Зачет по налогу	2	4 507		(2)	(4 507)				
Чистые налоговые активы (обязательства)	13 997	7 869	14 924	(12 413)	(4 958)	(15 453)	1 584	2 911	(529)

в) Движение временных разниц в течении года

	на 01 января 2011 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	на 31. декабря 2011 г.
Основные средства	(603)	1 018	415
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(14 850)	17 346	2 496
Прочее	14 924	(14 924)	-
Налоговые активы (обязательства)	(529)	3 440	2 911
Чистые налоговые активы (обязательства)	(529)	3 440	2 911

	на 01 января 2012 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	на 31. декабря 2012 г.
Основные средства	415	(880)	(465)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 496	39	2 535
Прочее	-	486	486
Налоговые активы (обязательства)	2 911	(1 327)	1 584
Чистые налоговые активы (обязательства)	2 911	(1 327)	1 584

19 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2012 г.	31. декабря 2011 г.	1 января 2011 г.
Сырье и материалы (чистая стоимость)	9 621	6	1
Незавершенное строительство для перепродажи	198 761	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	87 667	184 858	198 791
	296 049	184 864	198 792
Резерв на обесценение запасов	-	-	-

В соответствии с учетной политикой Запасы учитываются по наименьшей из двух величин - фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи - это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Группой на каждую отчетную дату проведен анализ чистой стоимости возможной продажи исходя из тенденций рынка недвижимости в регионе присутствия, которая оценена как более высокая, чем себестоимость запасов. Признаки обесценения по анализируемой группе активов не наблюдаются.

В составе запасов в соответствии с учетной политикой компании учтено незавершенное строительство, поскольку Группа активно реализует право требования инвестиций физическим и юридическим лицам. В 2012 году сумма операций по указанным сделкам составила 2012 г. 317 857 тыс. руб. Прибыль от сделок 11 608 тыс. руб. (2011 г. -310354 тыс. руб. убыток составил 9 067 тыс. руб.) Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине.

20 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Тыс. руб.	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.	01 января 2011 г.
Торговая дебиторская задолженность (чистая стоимость)	5 435	88 564	35 514
Дебиторская задолженность связанных сторон	36 838		113 857
Резерв по сомнительной торговой и прочей дебиторской задолженности	(2 401)	(9 140)	-
	39 872	79 424	149 371
НДС к получению	12 067	2	5 085
Переплата по налогам, кроме налога на прибыль	737	419	224
Прочая дебиторская задолженность	7 304	5 896	168 081
	59 980	85 740	322 760

Информация о подверженности Группы кредитному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 28

21 Авансы выданные

Группа учитывает авансы выданные контрагентам, которые также включают предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования, представляющие собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами, а также взносы по договорам долевого участия, в которых Группа выступает в роли дольщика. Ниже представлена информация в отношении авансов выданных Группой:

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>	<u>1 января 2011 г.</u>
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 110	504 740	503 257
Авансы, выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	295 615	263 497	161 984
Резерв под обесценение авансов выданных	-	(2 430)	-
	<u>296 725</u>	<u>765 807</u>	<u>665 241</u>

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов выданных в течение года составили:

	<u>2012 г.</u>	<u>2011 г.</u>
Остаток на начало года	(2 430)	-
Увеличение за год		(2 430)
Использование резерва	2 430	-
Остаток на конец года	<u>-</u>	<u>(2 430)</u>

Сумма резерва создана под авансы выданные поставщикам и подрядчикам в 2012 г. Обязательства подрядчиков по авансам по которым создан резерв исполнены в полном объеме.

22 Инвестиции

а) Долгосрочные инвестиции

	<u>31.12.2012 г.</u>	<u>31.12.2011 г.</u>	<u>1 января 2011 г.</u>
Необеспеченные займы выданные	100 759	72 755	326 333
Инвестиции в акции (доли)	12	12	12
Инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	431 065	354 824	209 722
	<u>531 836</u>	<u>427 591</u>	<u>536 067</u>

22 Инвестиции (продолжение)

б) Краткосрочные инвестиции

	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.	01 января 2011 г.
Тыс. руб.			
Депозиты	82	-	-
Необеспеченные займы выданные	248 873	237 176	99 456
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	260 362	172 334	127 858
	509 317	409 510	227 314

с) Условия погашения долга и график погашения

Долгосрочные инвестиции

					2012 г	
	Валют	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	номинальная стоимость	Балансовая стоимость
тыс. руб.	а	у	ставка	ения		
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2014г-2026	214 771	100 759

					2011 г	
	Валют	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	номинальная стоимость	Балансовая стоимость
тыс. руб.	а	у	ставка	ения		
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2014г-2026	183 828	72 755

Краткосрочные инвестиции

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваемые по справедливой стоимости, представляют собой приобретенные залладные по займам, выданным физическим лицам для финансирования покупки жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевом строительстве. Группа не намерена удерживать залладные в течение всего срока действия договоров займа. В связи с этим, как правило, в течение 1 года с момента приобретения залладной Группа рефинансирует указанную задолженность путем ее продажи банкам партнерам и Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования («АИЖК»).

Все залладные, классифицированные в категорию инвестиций, имеющих в наличии для продажи, оцениваемых по справедливой стоимости, обеспечены залогом соответствующей недвижимости.. Как правило, рыночная стоимость предмета залога по договору займа превышает сумму выданного займа.

22 Инвестиции (продолжение)

с) Условия погашения долга и график погашения (продолжение)

Краткосрочные инвестиции (продолжение)

Средняя ставка по закладным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, по состоянию на 31 декабря 2012 г. составила 6,0% годовых (31 декабря 2011 г. – 5,9%). Средний срок в 2012 и 2011 гг. составил 22 года.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и риску изменения процентных ставок, а также об убытках от обесценения инвестиций раскрывается в примечании 28.

Поскольку для большей части краткосрочных выданных займов Группы не существует ликвидного рынка, в целях определения их справедливой стоимости необходимо применять суждения, основанные на текущих экономических условиях и специфических рисках, сопряженных с конкретным инструментом. По мнению руководства Группы, справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости.

Долгосрочные инвестиции

Займы выданные

Долгосрочные инвестиции представляют собой, займы выданные физическим лицам на приобретение недвижимости, а так же займы юридическим лицам на долгосрочной основе в соответствии с учетной политикой, данная категория финансовых активов представлены по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Долевые ценные бумаги

В состав долгосрочных инвестиций также отнесены неконтролирующие доли владения, в юридических лицах признаваемые связанными сторонами к Группе.

Долевые ценные бумаги, представляют собой инвестиции в ООО «ОИКК» и ООО «ОИРК» с долей участия менее 20 %. Инвестиции, учтены по себестоимости в виду отсутствия активного рынка обращения указанных долевых бумаг.

Инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые методом долевого участия

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011г.
Остаток на начало года	354 823	209 618
Дополнительные вложения в ассоциированные компании	-	103 976
Изменения доли группы от признания прибылей (убытков) в ассоциированной компании	76 240	41 230
Остаток на конец отчетного периода	431 063	354 824

По состоянию на дату перехода на 01.01.2011 г. в соответствии с учетной политикой Группы, в отношении ассоциированных компаний ОАО ОИКБ «Русь» были признаны убытки в размере (27 167) тыс. руб. В 2011 г. убыток от участия в ассоциированной компании был полностью покрыт за счет прибыли.

22 Инвестиции (продолжение)

с) Условия погашения долга и график погашения (продолжение)

Долгосрчные инвестиции (продолжение)

В 2011 г. Группа осуществила дополнительные инвестиции в ассоциированную компанию ОАО ОИКБ «Русь» в сумме 103 976 руб. тыс. рублей доля владения компанией на 31.12.2012 г. составила 34.44 % (на 31.12.2011 -34,44.%, на 01.01.2011 г. 28,54 %).

По состоянию на дату перехода на 01.01.2011 г в отношении ассоциированной компании ООО «ОИИСК» был признан убыток в размере (7)тыс. руб. в размере полной стоимости инвестиции.

В 2012 г. ассоциированная компания ликвидирована. Ликвидация ассоциированной компании не оказала существенного влияния на финансовое положение группы.

Информация об операциях со связанными сторонами отражена в примечании 32.

23 Денежные средства и их эквиваленты

	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
Наличные денежные средства	67	25	4
Остатки на банковских счетах	231 005	49 007	147 907
Банковские депозиты	-	5 900	-
	231 073	54 932	147 910

Краткосрочные банковские депозиты были классифицированы как эквиваленты денежных средств, поскольку их сроки погашения не превышали трех месяцев с даты размещения.

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены. Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
Наличные денежные средства	67	25	4
Рейтинг ВВВ+ и выше*	230 996	54 886	147 907
Без рейтинга	9	21	-
	231 073	54 932	147 910

*Национальное Рейтинговое Агентство

Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и результаты анализа чувствительности финансовых активов и обязательств раскрываются в примечании 28

24 Капитал и резервы

а) Уставный капитал

	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
Количество акций, если не указано иное			
Обыкновенные акции	10 250	10 250	10 250
	1 тыс.		1 тыс.
Номинальная стоимость одной акции	рублей	1 тыс. рублей	рублей
Выпущено на начало года	10 250	10 250	10 250
выпущено на конец года, полностью оплачено	10 250	10 250	10 250

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

Владельцы ОИЖК

Наименование владельца	Тип	Доля, %УК
Оренбургская область, в лице Министерства природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области	Собственник	46,98
Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая компания «РУСЬ»	Собственник	39,02
Общество с ограниченной ответственностью «Центр»	Собственник	11,94

б) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. Решением очередного общего собрания акционеров Компании от 26.06.2012 г. было принято решение о выплате дивидендов в размере 7,22 руб. на 1 акцию.

с) Прочие операции с акционерами

На основании Устава общества органами управления Компании было принято решение о взносах в некоммерческую организацию (фонд) «Фонд субсидирования ипотечного жилищного кредитования», за счет перечисления текущей прибыли. Сумма взносов составила 500 000 тыс. руб., 500 000 тыс. руб. из которых было выплачено в 2012 году. Данные взносы обусловлены необходимостью обеспечения доступности жилья для широких слоев населения и развитию социально ориентированных систем ипотечного кредитования в Оренбургской области.

25 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 28.

	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
Долгосрочные обязательства			
Необеспеченные облигационные займы	1 360 382	-	899 035
Обеспеченные банковские кредиты	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	59 000	56 850	51 716
	1 419 382	56 850	950 751
Краткосрочные обязательства			
Необеспеченные банковские кредиты	150 607	119 190	108 636
Прочие необеспеченные займы	-	112 179	-
Краткосрочная часть долгосрочных займов	58 139	701 042	-
	208 746	932 411	108 636

а) Условия погашения долга и график платежей

Краткосрочные

тыс.руб..	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2012 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	13%	13%	2013 г	150 607	150 607

Долгосрочные

тыс.руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2012 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы	руб.	0%	9,3-10,9%	2023-2024	168 067	59 000

25 Кредиты и займы (продолжение)

а) Условия погашения долга и график платежей (продолжение)

Долгосрочные

тыс.руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2011 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы	руб.	0%	9,3-10,9%	2023-2024	168 067	56 850

Краткосрочные

тыс.руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2011 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	12,5-14,5%	12,5-14,5%	2012 г.	119 190	119 190
Прочие необеспеченные займы	руб.	12,5-14,5%	12,5-14,5%	2012 г.	112 179	112 179

Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на конец года, предусматривают определенные ограничительные условия в части несанкционированного использования кредитных ресурсов и величины чистых активов Компании. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. Группа не нарушала указанные ограничительные условия.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. Группа имеет неиспользованные кредитные линии в сумме 0 тыс. руб. (в 2011 году – 70 500 тыс.).

б) Облигации выпущенные

Все выпущенные облигации, имеют фиксированную купонную ставку.

В феврале 2012 г. Группа погасила облигации первого облигационного займа и осуществила выпуск второго облигационного займа, обеспеченного государственной гарантией Оренбургской области.

Неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением в количестве 1 370 000 (один миллион триста семьдесят тысяч) штук номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 1 370 000 000 (один миллиард триста семьдесят миллионов) рублей со сроком погашения 10 (десяти) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1092-й (одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения облигаций выпуска, 20 (двадцати) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1456-й (одна тысяча четыреста пятьдесят

25 Кредиты и займы (продолжение)

б) Облигации выпущенные (продолжение)

шестой) день с даты начала размещения облигаций выпуска, 70 (семидесяти) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1820-й (одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещенные по открытой подписке. Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 4-02-01760-Е. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 28 декабря 2011 года.

Номер выпуска	срок погашения	ставка купонного дохода и период купона	первоначальная эффективная процентная ставка
ОИЖК-1- об	23.02.2010-10%,	9,24%	9,51%
	22.02.2011-20%,	выплачивается	
	21.02.2012 -70%	раз в полгода	
ОИЖК-2- об	10.02.2015-10%,	11%	11,50%
	09.02.2016-20%,	выплачивается	
	07.02.2017-70%	раз в полгода	

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»
Примечания к консолидированной отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2012 года

31 декабря 2012 г.		31 декабря 2011 г.		1 января 2011 г .	
НОМИНАЛ	балансовая СТОИМОСТЬ	НОМИНАЛ	балансовая СТОИМОСТЬ	НОМИНАЛ	балансовая СТОИМОСТЬ
-	-	700 000	701 042	900 000	899 868
1 370 000	1 418 904	-	-	-	-
1 370 000	1 418 904	700 000	701 042	900 000	899 868

26 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
Авансы полученные	18	6	-
Торговая кредиторская задолженность	357 633	437 293	576 304
Дивиденды к уплате	25	25	102
Кредиторская задолженность перед работниками	11	41	339
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	4 146	3 299	2 079
НДС к уплате		463	647
Задолженность по соц. отчислениям	99	104	30
	361 932	441 232	579 502

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 28.

27 Резервы

Резерв по не использованным отпускам

	2012 г.	2011 г.
Остаток на начало года	363	-
Создание резерва	1 613	578
Использование резерва	(1 214)	(215)
Остаток на конец года	762	363

Расчетные расходы по неиспользованным отпускам представляют собой неисполненные обязательства перед сотрудниками по предоставлению ежегодного оплаченного отпуска. По мнению Группы в создании иных резервов нет обоснованной необходимости в виду отсутствия обременительных договоров на отчетную дату.

28 Финансовые инструменты и управление рисками

(а) Обзор

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль над ее эффективностью несет Наблюдательный совет.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и инвестициями Группы.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по операциям с закладными по выдаче займов физическим лицам. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает кредитоспособность заемщика в соответствии с установленными внутренними процедурами.

Группа старается минимизировать свой кредитный риск, связанный с инвестициями, путем требования обеспечения по выданным займам в форме ипотеки, либо залога прав требования по договорам долевого участия.

Группа оценивает резерв под обесценение инвестиций на основании сроков просрочки по каждому займу и информации в отношении поступления денежных средств от заемщиков, либо продажи займов в следующем периоде.

(iii) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя.

Руководство Группы оценивает кредитоспособность покупателя на основании его финансового положения, прошлого опыта и других факторов. Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой расчетную оценку величины возможных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, связанных с отдельными существенными остатками.

В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи, Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта.

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

(iv) Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

Кредитный риск	2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции долгосрочные	100 759	72 753	326 333
Инвестиции краткосрочные	509 317	409 510	227 314
Торговая и прочая дебиторская задолженность	49 577	94 461	317 451
Денежные средства и их эквиваленты	231 073	54 932	147 910
	890 726	631 656	1 019 009

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

Убытки от обесценения

Суммы торговой дебиторской задолженности, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

2012

Тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	39 732	-	39 732
Срок просрочки 1-30 дней	25	-	25
Срок просрочки 31-90 дней	115	-	115
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	2401	(2401)	-
	42 273	(2 401)	39 872

2011

Тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	85 307	-	85 307
Срок просрочки 1-30 дней	14	-	14
Срок просрочки 31-90 дней	-	-	-
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	9140	(9 140)	-
	94 461	(9 140)	85 321

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

Убытки от обесценения (продолжение)

Тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	140 223	-	140 223
Срок просрочки 1-30 дней	6	-	6
Срок просрочки 31-90 дней	26	-	26
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	9 116	-	9 116
Срок просрочки свыше 270	-	-	-
	149 371	-	149 371

с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

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

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

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

2012 г. тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	менее 1 месяца	1-3 месяца	3-12 месяцев	более 12 месяцев
Кредиты и займы	1 628 127	1 688 674	607	58 138	91 862	1 538 067
Торговая и прочая кредиторская задолженность	363 393	363 393	6 972	-	779	355 642

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

с) Риск ликвидности (продолжение)

2011 г. тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	менее 1 месяца	1-3 месяца	3-12 месяцев	более 12 месяцев
Кредиты и займы	955 253	1 098 820	-	732 550	198 203	168 067
Торговая и прочая кредиторская задолженность	501 591	501 591	3 166	-	48 331	450 094

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов.

Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Структура

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

	Балансовая стоимость		
	2012 г. тыс. руб.	2011 г. тыс. руб.	1 января 2011 г. тыс. руб.
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой			
Финансовые активы	610 076	482 263	553 647
Финансовые обязательства	(1 628 127)	(898 261)	(1 059 387)
	(1 018 051)	(415 998)	(505 740)

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

(ii) Процентный риск (продолжение)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Никакие финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента Группа не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период.

Группа классифицировала займы, выданные физическим лицам (закладные) для финансирования покупки жилья, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевом строительстве, с фиксированной ставкой процента в категорию финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций, имеющих в наличии для продажи, эффект (до налогообложения), который был бы связан с ростом ставок процента на 100 базисных пунктов, выражается в уменьшении величины собственного капитала на 13 539 тыс. руб. (в 2011 году – 8 961 тыс. руб.). Снижение ставок процента на 100 базисных пунктов оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на собственный капитал, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(e) Справедливые стоимости

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

(f) Иерархия справедливой стоимости

В таблице ниже финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости, представлены в разрезе методов определения этой стоимости. Различные уровни определения справедливой стоимости определяются следующим образом:

- Уровень 1: цены, котируемые на активных рынках идентичных активов или обязательств (нескорректированные);
- Уровень 2: исходные данные, кроме котируемых цен, входящих в Уровень 1, которые являются наблюдаемыми в отношении данного актива или обязательства, либо напрямую (т. е., как цены), либо косвенно (например, можно получить исходя из цен);
- Уровень 3: исходные данные по активу или обязательству не основываются на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные)

тыс. руб. 2012 г.	<u>Уровень 1</u>	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Итого</u>
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	-	260 362	-	260 362
	<u>-</u>	<u>260 362</u>	<u>-</u>	<u>260 362</u>

28 Финансовые инструменты и управление рисками (продолжение)

(f) Иерархия справедливой стоимости (продолжение)

	<u>Уровень 1</u>	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Итого</u>
2011 г				
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	-	172 334	-	172 334
	<u>-</u>	<u>172 334</u>	<u>-</u>	<u>172 334</u>
	<u>Уровень 1</u>	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Итого</u>
1 января 2011 г.				
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	-	127 858	-	127 858
	<u>-</u>	<u>127 858</u>	<u>-</u>	<u>127 858</u>

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, были классифицированы в составе Уровня 2, поскольку для определения их справедливой стоимости Группа использовала информацию в отношении кредитных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемым банками в Оренбургской области по состоянию на соответствующую отчетную дату.

(g) Управление капиталом

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

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

В течение 2011 и 2012 гг. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

29. Обязательства

(a) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство

В 2012 году Группа заключила договора долевого участия на строительство жилья и договора инвестирования на строительство жилых помещений в Оренбургской области п. Новосергиевка ул. Фадеева. Контрагенты по указанным договорам (физические и юридические лица) выплатили установленные суммы в полном объеме, поэтому по состоянию на 31 декабря 2012 года обязательства по данным договорам отсутствовали. Договоры полностью исполнены.

В 2011 году Группа подобных договоров не заключала.

30. Операционная аренда

В 2012 году Группа арендовала офисные помещения в г. Оренбург, по договорам операционной аренды.

Договор аренды офисных помещений, как правило, заключается первоначально на срок до одного года с правом его последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.

В 2012 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 1 886 тыс. руб. (в 2011 году – 390 тыс. руб.).

31. Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в пояснениях к ней.

(с) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

31. Условные активы и обязательства (продолжение)

(с) Налоговые риски (продолжение)

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

32 Сделки между связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

(а) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом, в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. примечание 13):

	2012 г тыс. руб.	2011 г тыс. руб.	1 января 2011 г. тыс. руб.
Заработная плата и премии	6 280	7 112	4 423
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	1 108	642	440
	<u>7 388</u>	<u>7 754</u>	<u>4 863</u>

(б) Операции с ассоциированными компаниями и иными связанными компаниями через долю владения.

Группа совершает с данными организациями следующие операции: предоставление займов, размещение вкладов, привлечение кредитов, расчетно-кассовые операции, получение гарантий, прочие операции.

Ниже приведены расчеты со связанными компаниями:

32 Сделки между связанными сторонами (продолжение)

(б) Операции с ассоциированными компаниями и иными связанными компаниями через долю владения (продолжение)

(i) Выручка и прочие доходы

	Сумма сделки			Остаток по расчетам		
	2012 г	2011 г	1	2012 г	2011 г	1 января
			января 2011 г.			2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка по договору на оказание услуг	29 740	27 067	84 871	615	494	912
Начисление процентов по договорам займа	289	5 580	1 590	342	82	
	30 029	32 647	86 461	957	576	912

(ii) Расходы

	Сумма сделки			Остаток по расчетам		
	2012 г	2011 г	1	2012 г	2011 г	1
			января 2011 г.			января 2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Услуги	98 435	6 747	1 958	530	2 357	367
Проценты по договорам займа	20 341	24 071	13 298	607	1 206	427
Закладные	264 753	336 291	888 089	1 318	1 372	1 199
	383 529	367 110	903 345	2 455	4 935	1 992

(iii) Авансы выданные

	Сумма сделки			Остаток по расчетам		
	2012 г	2011 г	1 января	2012 г	2011 г	1 января
			2011 г.			2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Авансы, выданные по договорам инвестирования		63 961	18 795		51 604	18 795
Авансы, выданные по прочим операциям					500 000	502 357
	-	63 961	18 795	-	551 604	521 152

32 Сделки между связанными сторонами (продолжение)

(б) Операции с ассоциированными компаниями и иными связанными компаниями через долю владения (продолжение)

(iv) Займы выданные /полученные

	Сумма сделки			Остаток по расчетам		
	2012 г	2011 г	1 января 2011 г.	2012 г	2011 г	1 января 2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	273 173	200 816	959 600	206 201	130 130	418 796
Займы полученные	474 020	249 990	575 386	150 000	223 460	108 800

(v) Остатки денежных средств и эквиваленты денежных средств

	Остаток по расчетам		
	2012 г	2011 г	1 января 2011 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Остатки на расчетных счетах	231 005	54 886	147 907
	231 005	54 886	147 907

33 Значительные дочерние предприятия

	Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/право голосования		
			2012 г.	2011 г.	1 января 2011 г.
ООО "ОРИФА"	Финансовые услуги	Россия	52,37 %	52,37 %	52,37 %
ООО "Центр недвижимости"	Сдача имущества в аренду	Россия	77,95 %	77,95 %	77,95 %
ООО "ОИЖК-заказчик"	Выполнение функции застройщика	Россия	100%	----	----
ООО "ОИЖК-строй"	Выполнение функции застройщика	Россия	99%	----	----

34 События после отчетной даты

В январе 2013 года Группа реализовала инвестиций имеющихся в наличии для продажи на сумму 27 118 тыс.руб.

Пронумеровано, прошито и скреплено
печатью

Кол-во листов

68

Митрофанов

Генеральный директор

ЗАО "Аэро-Профи"

Н.В. Устинова

