

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2013 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.....	9-58



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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Наблюдательному совету Открытого акционерного общества «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»

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 2013 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях капитале и движении денежных средств за 2013 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за 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



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

финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2013 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

Аудируемое 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	2013	2012
Доход от реализации	<u>6</u>	315 708	237 033
Себестоимость реализованной продукции		(143 357)	(112 153)
Валовой доход		172 351	124 880
Прочие доходы	7	93	45 389
Расходы по реализации	<u>7</u>	(12 213)	(8 951)
Административные расходы	<u>7</u>	(40 005)	(84 482)
Прочие расходы	7	-	(500 799)
Результат от операционной деятельности		120 226	(423 963)
Финансовые доходы	<u>8</u>	12 775	33 382
Финансовые расходы	<u>8</u>	(180 808)	(188 160)
Чистые финансовые доходы		(168 033)	(154 778)
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия		27 906	76 240
Прибыль (убыток) до налогообложения		(19 901)	(502 501)
Расходы по налогу на прибыль	10	4 344	1 152
Прибыль (убыток) за период		(15 556)	(501 349)
Прочий совокупный доход(убыток) подлежащий переклассификации в прибыль (убыток) в последующие отчетные периоды		(14 561)	2 262
Общий совокупный доход причитающийся		(30 117)	(499 087)
Собственнику капитала		(30 468)	(499 223)
Держателям не контролируемых долей		351	136
Общий совокупный доход		(30 117)	(499 087)

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 3 декабря 2014 года и от имени руководства ее подписали :

Фарафонов А. А.
 Генеральный директор



Аносова Н.П.
 Главный бухгалтер

тыс. руб.	Примечание	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
АКТИВЫ				
Основные средства	<u>11</u>	150 405	155 735	89 681
Нематериальные активы	<u>12</u>	108	191	274
Долгосрочные инвестиции	<u>14</u>	573 958	531 836	427 591
Отложенные налоговые активы	<u>10</u>	2 132	13 997	7 869
Всего Долгосрочные активы		726 603	701 759	525 414
Внеоборотные активы				
Запасы	<u>13</u>	713 417	296 049	184 864
Предоплата по налогу на прибыль		183	433	255
Инвестиции	<u>14</u>	532 403	509 317	409 510
Торговая и прочая дебиторская задолженность	<u>15</u>	163 728	59 980	85 741
Авансы, выданные	<u>16</u>	164 274	296 725	765 807
Деньги и денежные эквиваленты	<u>17</u>	158 494	231 073	54 932
Всего Текущие активы		1 732 498	1 393 577	1 501 109
Всего Активы		2 459 102	2 095 336	2 026 525
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
	<u>18</u>			
Акционерный капитал		10 250	10 250	10 250
Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)		(522 694)	(491 984)	7 311
Итого Капитал, причитающийся акционерам		(512 444)	(481 734)	17 561
Неконтролирующая доля		573 487	573 136	573 000
Итого Капитал		61 043	91 402	590 560
Обязательства				
Кредиты и займы	<u>19</u>	1 425 621	1 419 382	56 850
Отложенные налоговые обязательства	<u>10</u>	6 413	12 413	4 957
Долгосрочные обязательства		1 432 034	1 431 795	61 807
Кредиты и займы	<u>19</u>	221 748	208 746	932 411
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>21</u>	742 356	361 932	441 232
Задолженность по налогу на прибыль		258	700	152
Резервы		1 662	762	363
Краткосрочные обязательства		966 024	572 139	1 374 157
Итого Обязательства		2 398 059	2 003 934	1 435 964
Итого Капитала и обязательств		2 459 102	2 095 336	2 026 525

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	2013 г тыс. руб.	2012 г тыс. руб.
Движение денежных средств по операционной деятельности		
Денежные средства, полученные от покупателей и прочих дебиторов	3 279 498	2 709 141
Денежные средства, уплаченные поставщикам, сотрудникам, и прочие налоги, кроме налога на прибыль	(3 210 340)	(2 485 112)
Проценты уплаченные	(150 289)	(128 324)
Налог на прибыль уплаченный	(916)	(152)
Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности	(82 047)	95 553
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Поступления от продажи основных средств	250	1 410
Приобретение, создание, модернизация, реконструкция и подготовка к использованию основных средств	(1 344)	(1 461)
Приобретение дочерних обществ		(29 144)
Дивиденды и проценты полученные	2 221	35 330
Чистая сумма денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	1 127	6 135
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Получение кредитов и займов	648 750	1 845 020
Погашение кредитов и займов	(640 050)	(1 248 680)
Прочие платежи	(375)	(500 073)
Чистая сумма денежных средств, направленных на финансовую деятельность	8 325	96 267
Чистое уменьшение (увеличение) денежных средств и их эквивалентов	(72 595)	197 955
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	231 073	33 118
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	158 477	231 073

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Тыс. руб.	Капитал, принадлежащий собственнику		Итого	несконтролирующая доля	Итого капитала
	уставный капитал	прибыль (убыток)			
Сальдо на 01 января 2012 года	10 250	7 311	17 561	573 000	590 560
Общий совокупный доход за год.		(499 223)	(499 223)	136	(499 087)
Итого Признанные 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
Сальдо на 01 января 2013 года	10 250	(491 984)	(481 734)	573 136	91 402
Общий совокупный доход за год		(30 468)	(30 468)	351	(30 117)
Итого Признанные доходы и расходы			(30 468)	351	(30 117)
Дивиденды		(241)	(241)		(241)
Сальдо на 31 декабря 2013 года	10 250	(522 694)	(512 444)	573 487	61 043

1. Отчитывающееся предприятие

(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.

(б) 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 «ОИЖК-заказчик», Общество с ограниченной ответственностью «ОИЖК-строй», Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургское региональное ипотечное финансовое агентство», Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости».

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, надзор за строительством и реализация объектов недвижимости, а также оказание консультационных и посреднических услуг населению Оренбургской области по приобретению и продаже недвижимости. В период с 1997 года по 2013 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. Киданов Владимир Николаевич владеет 12,44 % 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 учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3. 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.

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 13 – запасы, в отношении информации о реализации капитальных вложений
- Примечание 14 – инвестиции, в отношении продажи ипотечных займов (закладных) Группой;
- Примечание 26 – условные активы и обязательства, в отношении налоговых рисков.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 22 – справедливая стоимость и управление рисками.

5.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 реализацию построенной недвижимости консультационные услуги по операциям с недвижимостью, а также прочие операции 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 залладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению залладных. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже залладных приобретенных Группой. Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине (см. пояснение 5(ii)).

Прочие виды деятельности включают в себя сдачу имущества в аренду техническое обслуживание объектов недвижимости.

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.

5. Операционные сегменты (продолжение)

Информация об отчетных сегментах

	Сегмент инвестирования и реализации недвижимости		Финансовый сегмент		Прочие виды деятельности		Итого
	2013 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г.	
тыс. руб.							2011 г.
Выручка от продаж	1 131 619	504 430	440 078	323 433	738	902	1 572 435
Выручка от продаж между сегментами	166 021	115 677	-	102	2 981	2 641	169 002
Итого выручка отчетного сегмента	1 297 640	620 107	440 078	323 535	3 719	3 543	1 741 437
Процентные доходы	7 688	26 859	119	161	1 004	682	8 811
Процентные расходы	(120 731)	(52 809)	-	-	-	-	(120 731)
Прибыль (убыток) отчетного сегмента до налогообложения	3 771	(5 606)	482	160	552	271	4 805
Активы отчетного сегмента	3 577 390	3 019 756	1 182 813	1 184 054	64 098	63 141	4 824 301
Обязательства отчетного сегмента	3 239 849	2 672 378	2 098	3 368	935	528	3 242 882
							2 676 274

5.Операционные сегменты (продолжение)

(ii) Сверка показателей отчетных сегментов с показателями, оценка которых проводилась в соответствии с требованиями МСФО.

	2013 г. тыс. руб.	2012 г. тыс.руб.
Выручка	1 741 437	947 185
Исключение внутригрупповых оборотов	(166 021)	(118 616)
Реклассификация выручки от реализации основных средств	(250)	
Сворачивание выручки от уступки прав требования недвижимости	(872 908)	(306 159)
Сворачивание выручки от реализации займов (закладных)	(386 550)	(285 373)
Консолидированная выручка	315 708	237 033

	2013 г. тыс. руб.	2012 г. тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	4 805	(5 175)
Эффект от отражения финансовых обязательств по амортизируемой стоимости	-	8 848
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	(3 646)	(1 469)
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	3 991	(3 768)
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	27 906	76 240
Корректировки отложенных налогов	3 338	4 009
Корректировка резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(1 736)
Корректировка амортизации	183	(250)
Проценты по облигационному займу признанные в корректном периоде	(56 457)	(133 283)
Эффект от признания расходов по услугам генерального подрядчика в стоимости капитальных вложений признаваемых запасами	17 324	-
Эффект от восстановления финансовой помощи переданной дочерней компании за счет прибыли прошлых лет	(13 000)	-
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	(15 556)	(501 349)

5.Операционные сегменты (продолжение)

(ii) Сверка показателей отчетных сегментов с показателями, оценка которых проводилась в соответствии с требованиями МСФО (продолжение)

	2013 г. тыс. руб.	2012 г. тыс.руб.
Активы	4 824 301	4 266 951
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	(1858)	(1 752)
Признание финансовых активов по амортизируемой стоимости	(165 869)	(165 869)
Признание прибылей (убытков) ассоциированных компаний	118 209	90 303
Признание займов выданных по амортизированной стоимости	(110 020)	(114 012)
Корректировка налоговых активов	(5 976)	1 838
Признание отложенных оплаченных процентов по займам полученным	(129 486)	(75 145)
Признание расходов по оплаченной финансовой помощи	(500 000)	(500 000)
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости в части начисления амортизации	387	94
Эффект от покупки дочерних предприятий	34 570	34 570
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(1 736)	(1 736)
Увеличение стоимости капитальных вложений учтенных в запасах на услуги генподрядчика	27 909	-
Нереализованная прибыль	(10 585)	-
Элиминация внутригрупповых остатков	(960 954)	(780 116)
Элиминация внутригрупповых инвестиций	(659 790)	(659 790)
Консолидированные активы	2 459 102	2 095 336
	2013 г. тыс. руб.	2012 г. тыс.руб.
Обязательства	3 242 882	2 676 274
Долгосрочные займы, признанные в капитале	64 855	58 616
Налоговые обязательства	256	256
Проценты по финансовым обязательствам признанные в корректном периоде	60 253	58 138
Признание расходов связанных с финансовыми обязательствами	(9 234)	(9 234)
Элиминирование внутригрупповых остатков	(960 954)	(780 116)
Консолидированные обязательства	2 398 058	2 003 934

(iii) Основной клиент

В 2013 и 2012 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

6. Выручка

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Выручка от продажи квартир (недвижимости)	72 820	158 522
Выручка по уступке права требования недвижимости	154 879	11 698
Выручка от продажи инвестиций (закладных)	62 422	17 732
Выручка от оказания услуг по обслуживанию инвестиций (закладных)	16 683	19 271
Выручка от консультационных услуг	4 981	28 466
Прочая выручка	3 923	1 344
	<u>315 708</u>	<u>237 033</u>

7. Доходы и расходы

а) Прочие доходы

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Прибыль от покупки дочерних компаний	-	45 389
Прибыль от восстановления резерва	20	-
реализации основных средств	73	-
	<u>93</u>	<u>45 389</u>

б) Административные расходы

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд	(16 178)	(17 534)
Износ и амортизация	(3 394)	(3 304)
Расходы на безнадежные долги	-	(1 736)
Аренда	(1 382)	(1 860)
Материалы	(1 686)	(35 770)
Консультационные и аналогичные услуги	(5 469)	(2 615)
Ремонт и содержание имущества	(1 151)	(9 993)
Коммунальные услуги	(723)	(939)
Услуги банков	(4 217)	(4 346)
Прочие расходы	(5 804)	(6 384)
	<u>(40 005)</u>	<u>(84 482)</u>

7. Доходы и расходы (продолжение)

с) Коммерческие расходы

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Материалы	(447)	(101)
Консультационные и аналогичные услуги	(1 614)	(2 485)
Реклама	(1 479)	(592)
	<u>(12 213)</u>	<u>(8 951)</u>

д) Прочие расходы

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Расходы по безвозмездному вкладу в некоммерческое предприятие	-	(500 000)
Убыток от выбытия ОС	-	(799)
	<u>-</u>	<u>(500 799)</u>

8. Нетто-величина финансовых доходов

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам выданным	12 775	33 382
	<u>16 422</u>	<u>33 382</u>
Финансовые расходы		
Процентный расход	(171 575)	(178 812)
Признание займов по амортизируемой стоимости	(9 233)	(9 348)
	<u>(180 808)</u>	<u>(188 160)</u>

9 Расходы на вознаграждение работникам

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе себестоимости	(7 553)	(7 690)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе административных расходов	(16 178)	(17 534)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе коммерческих расходов	(8 673)	(5 773)
	<u>(32 404)</u>	<u>(30 997)</u>

10. Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% (в 2012 году – 20%), которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

	2013 г.	2012 г.
Текущий налог на прибыль		
За отчетный период	(6 938)	3 685
За прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	450	-
Отложенный налог на прибыль		
Временные разницы	2 144	(4 837)
	(4 344)	(1 152)

Выверка относительно эффективной ставки налога :

	2013 г		2012 г	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Прибыль (убыток) до налогообложения	(12 608)	100%	(492 002)	100%
Налог по местной ставке налога на прибыль	(2 522)	20%	(98 400)	20%
Влияние временных разниц	2 144	183%	(4837)	1%
Налоговый эффект от статей необлагаемых/невывчитаемых для налоговых целей	(4416)	94%	102 085	20%
Налог на прибыль за прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	450	2%		
	(4 344)	28%	(1 152)	-

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31	31	31	31	31	31
	декабря	декабря	декабря	декабря	декабря	декабря
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Основные средства	2 338	900	(1 035)	(13 442)	1 303	(465)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	176				176	
Торговая и прочая дебиторская задолженность	347	1 774	(6 141)	761	(5 794)	2 535
Прочее	33	11 321	-	310	33	11 631
Налоговые активы (обязательства)	2 894	13 995	(7 176)	12 411	4 282	1 584
Зачет по налогу	(763)	2	763	(2)		
Чистые налоговые активы (обязательства)	2 132	13 997	(6 413)	(12 413)	4 282	1 584

10. Расход по налогу на прибыль (продолжение)

с) Изменение сальдо отложенного налога

В отчетном периоде все временные разницы признаются в составе прибылей и убытков.

Информация в отношении изменения отложенных налогов в 2012 году представлена ниже:

	на 01 января 2013 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	на 31. декабря 2013 г.
Основные средства	(465)	1 768	1 303
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	176	176
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 535	(8 329)	(5 794)
Прочее	486	(453)	33
Налоговые активы (обязательства)	1 584	2 698	4 282
Чистые налоговые активы (обязательства)	1 584	2 698	4 282

11. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Незаверш енное капиталь ное строитель ство	Итого
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
Условно-первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2013 года	146 816	25 405		172 221
Поступление	150	1 069	131	1 349
Выбытие	(262)	-		(262)
Перемещение	-	131	(131)	-
Сальдо на 31 декабря 2013 года	146 704	26 604	-	173 309
Накопленный износ				
Сальдо на 01 января 2013 года	(6 811)	(9 675)		(16 485)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(3 671)	(2 833)		(6 504)
Износ выбывших основных средств	86	-		86
Сальдо на отчетную дату	(10 396)	(12 507)	-	(22 903)
Балансовая стоимость				
Сальдо на 01 января 2013 года	140 006	15 730	-	155 735
Сальдо на 31 декабря 2013 года	136 308	14 097	-	150 405

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 2 129 тыс.руб., на административные расходы в сумме – 3 394 тыс.руб. включено в стоимость запасов 981 тыс. руб. (2012г. – 2 603 на административные расходы – 3 304 тыс.руб., запасов. -0 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 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. По состоянию ООО «Центр оценки ипотеки» на 31.12.2013 г. оценил, что справедливая стоимость основных средств существенно не отличается от оценочных значений на дату перехода.

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 являются обеспечением по обязательствам группы, не заложены и не ограничены в обороте

12. Нематериальные активы

Балансовая стоимость

Сальдо на 01 января 2012 года	274	274
Сальдо на 31 декабря 2012 года	<u>191</u>	<u>191</u>

Условно-первоначальная стоимость

Сальдо на 01 января 2013 года	376	376
Поступление	-	-
Выбытие	-	-
Сальдо на 31 декабря 2013 года	<u>376</u>	<u>376</u>

Накопленный износ

Сальдо на 01 января 2013 года	(166)	(166)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(83)	(83)
Износ выбывших нематериальных активов	-	-
Сальдо на 31 декабря 2013 года	<u>(249)</u>	<u>(249)</u>

Балансовая стоимость

Сальдо на 01 января 2013 года	191	191
Сальдо на 31 декабря 2013 года	<u>108</u>	<u>108</u>

Амортизация по нематериальным активам включена в административные расходы в 2013(2012) г. в сумме 83 тыс. руб.(2012 г. 83 тыс. руб.)

13. Запасы

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
тыс. руб.		
Сырье и материалы (чистая стоимость)	10 243	9 621
Незавершенное строительство для перепродажи	574 544	198 761
Готовая продукция и товары для перепродажи	128 630	87 667
	<u>713 417</u>	<u>296 049</u>
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 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

13. Запасы (продолжение)

юридическим лицам. В 2012 году сумма операций по указанным сделкам составила 2012 г. 1 027 787 тыс. руб. Прибыль от сделок 154 879 тыс. руб. (2012 г. -317 857 тыс. руб. прибыль составила 11 608 тыс. руб.) Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине.

14. Инвестиции

а) Долгосрочные инвестиции

	<u>31.12.2013 г.</u>	<u>31.12.2012 г.</u>
Тыс. руб.		
Необеспеченные займы выданные	114 975	100 759
Инвестиции в акции	11	11
Инвестиции в ассоциированные компании	458 972	431 066
	<u>573 958</u>	<u>531 836</u>

б) Краткосрочные инвестиции

	<u>31.12.2013 г.</u>	<u>31.12.2012 г.</u>
Тыс. руб.		
Депозиты	82	82
Необеспеченные займы выданные	77 865	248 873
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	454 456	260 362
	<u>532 403</u>	<u>509 317</u>

с) Условия погашения долга и график погашения

Долгосрочные инвестиции

					<u>2013 г</u>	
тыс. руб.	Валюта	% ставка по договор у	Эффект ивная ставка	Срок погаше ния	номинал ьяная стоимос ть	Баланс овая стоимо сть
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2014г- 2026	224 992	114 975

					<u>2012 г</u>	
тыс. руб.	Валюта	% ставка по договор у	Эффект ивная ставка	Срок погаше ния	номинал ьяная стоимос ть	Баланс овая стоимо сть
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2014г- 2026	214 771	100 759

14. Инвестиции (продолжение)

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, имеющихся 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.

Средняя ставка по залладным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, по состоянию на 31 декабря 2013 г. составила 6% годовых (31 декабря 2012г. – 6%). Средний срок в 2013 и 2012 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 22.

Поскольку для большей части краткосрочных выданных займов Группы классифицированным в необеспеченные займы, выданные 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

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Остаток на начало года	431 065	354 825
Изменения доли группы от признания прибылей (убытков) в ассоциированной компании	27 907	76 240
Остаток на конец отчетного периода	458 972	431 066

14. Инвестиции (продолжение)

Ассоциированными являются компании, 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.

Информация об операциях со связанными сторонами отражена в примечании 27.

15. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	<u>31.12.2013 г.</u>	<u>31.12.2012 г.</u>
Тыс. руб.		
Торговая дебиторская задолженность (чистая стоимость)	113 841	42 273
Резерв по сомнительной торговой и прочей дебиторской задолженности	<u>(2 381)</u>	<u>(2 401)</u>
	111 460	39 872
НДС к получению	47 047	12 067
Переплата по налогам, кроме налога на прибыль	278	737
Прочая дебиторская задолженность	<u>4 943</u>	<u>7 304</u>
	163 728	59 980

Информация о подверженности Группы кредитному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 22

16. 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:

16. Авансы выданные (продолжение)

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	2 266	1 110
Авансы, выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	162 008	295 615
Резерв под обесценение авансов выданных	-	-
	<u>164 274</u>	<u>296 725</u>

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

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Остаток на начало года	-	(2 399)
Увеличение за год	-	-
Использование резерва	-	2 399
Остаток на конец года	<u>-</u>	<u>-</u>

Резерв под авансы выданные поставщикам и подрядчикам в 2013 не создавался ввиду отсутствия задолженности с просроченным исполнением обязательства, в 2012 г. обязательства поставщиков и подрядчиков по авансам по которым создан резерв по состоянию на начало 2012 г. исполнены в полном объеме.

17. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Наличные денежные средства	18	67
Остатки на банковских счетах	158 477	231 005
	<u>158 494</u>	<u>231 073</u>

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

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Наличные денежные средства	18	67
Рейтинг ВВВ+ и выше*	158 435	230 996
Без рейтинга	41	9
	<u>158 494</u>	<u>231 073</u>

*Национальное Рейтинговое Агентство

Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и результаты анализа чувствительности финансовых активов и обязательств раскрываются в примечании 22

18. Капитал и резервы

а) Уставный капитал

	2013 г.	2012 г.
Количество акций, если не указано иное		
Обыкновенные акции	10 250	10 250
	1 тыс.	1 тыс.
Номинальная стоимость одной акции	рублей	рублей
Выпущено на начало года	10 250	10 250
выпущено на конец года, полностью оплачено	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	39,03
Киданов Владимир Николаевич	Собственник	12,44

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 27.06.2013 г. было принято решение о выплате дивидендов в размере 36,93 руб. на 1 акцию.

19. 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 22.

	2013 г.	2012 г.
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные облигационные займы	1 360 766	1 360 382
Прочие необеспеченные займы	64 855	59 000
	1 425 621	1 419 382
Краткосрочные обязательства		
Необеспеченные банковские кредиты	161 495	150 607
Краткосрочная часть долгосрочных займов	60 253	58 138

221 748

208 746

19. Кредиты и займы (продолжение)

а) Условия погашения долга и график платежей

Краткосрочные

тыс.руб..	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2013 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	13%	13%	2014 г	161 495	161 495

2012 г

тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	13%	13%	2014 г	150 607	150 607

Долгосрочные

тыс.руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2013 г.	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы	руб.	0%	9,3-10,9%	2023-2024	168 067	64 855

19. Кредиты и займы (продолжение)

а) Условия погашения долга и график платежей (продолжение)

Долгосрочные (продолжение)

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

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 2013 г. и на 31 декабря 2011 г. Группа не нарушала указанные ограничительные условия.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа имеет неиспользованные кредитные линии в сумме 10 000 тыс. руб. (в 2012 году – 0 тыс.).

б) Облигации выпущенные

номер выпуска	срок погашения	ставка купонного дохода и период купона	первоначальная эффективная процентная ставка	31 декабря 2013 г.		31 декабря 2012 г.	
				номинал	балансовая стоимость	номинал	балансовая стоимость
ОИЖК -2-об	10.02.2015						
	-10 %, 09.02.2016-	11%					
	20%, 07.02.2017-	выплачивается раз в					
	70%	полгода	11,50%	1 370 000	1 428 848	1 370 000	1 418 904
				1 370 000	1 428 848	1 370 000	1 418 904

Все выпущенные облигации, имеют фиксированную купонную ставку.

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

19. 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.

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2013 г	2012 г.
Авансы полученные	237 917	18
Торговая кредиторская задолженность	485 674	356 960
Дивиденды к уплате	29	25
Кредиторская задолженность перед работниками	-	11
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	562	4 146
НДС к уплате	18 067	672
Задолженность по соц. отчислениям	107	99
	742 356	361 932

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 22.

21. Резервы

Резерв по не использованным отпускам

	2013 г	2012 г.
Остаток на начало года	762	363
Создание резерва	3 124	1 613
Использование резерва	(2 225)	(1 214)
Остаток на конец года	1 662	762

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.

Поскольку договоры связанные с инвестированием и строительством на даты их заключения рассматриваемые как обременительные, отсутствуют.

22. Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Группа не имеет финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, кроме займов выданных физическим лицам (закладные) для финансирования покупки жилой недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

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

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента.

(b) Оценка справедливой стоимости

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для уровней 2 и 3 иерархии справедливой стоимости, а также существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Вид финансового инструмента	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Взаимосвязь между существенными ненаблюдаемыми исходными данными и оценкой справедливой стоимости
Займы, выданные физическим лицам для покупки жилой недвижимости (закладные)	Метод дисконтированных денежных потоков	Рыночная ставка по ипотечным кредитам в г. Оренбург 7,4%- 13,5%, что соответствует второму уровню иерархии справедливой стоимости	Расчетная справедливая стоимость увеличивается/(уменьшается). Если рыночная ставка по ипотечному кредиту будет ниже/(выше)

22. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(b) Оценка справедливой стоимости (продолжение)

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные (продолжение)

<u>Вид финансового инструмента</u>	<u>Метод оценки</u>
Дебиторская задолженность и займы выданные	Дисконтированные денежные потоки
Прочие финансовые обязательства*	Дисконтированные денежные потоки

* Прочие финансовые обязательства включают необеспеченные банковские кредиты, облигационный займ, торговую и прочую кредиторскую задолженность

(c) Управление финансовыми рисками

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.

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.

(i) 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.

22. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

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.

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.

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.

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	2013 г.	2012 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции долгосрочные	114 972	100 759
Инвестиции краткосрочные	532 403	509 317
Торговая и прочая дебиторская задолженность	111 460	49 577
Денежные средства и их эквиваленты	158 494	231 073
	917 329	890 726

22. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

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:

2013

Тыс.руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	111 393	-	111 393
Срок просрочки 1-30 дней	-	-	-
Срок просрочки 31-90 дней	67	-	67
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	2 381	(2 381)	-
	113 841	(2 381)	111 460

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	(2 401)	-
	42 273	(2 401)	39 872

Группа считает, что по состоянию на 31 декабря 2013 года создала достаточные резервы под обесценение дебиторской задолженности. Создание дополнительных резервов по не просроченной дебиторской задолженности не требуется, поскольку убытки об обесценения в прошлом возникали только в отношении нескольких отдельных контрагентов. Соответственно убытки по операциям с прочими контрагентами возникали редко.

22. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в течение года составили:

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Тыс. руб.		
Остаток на начало года	(2 401)	(9 171)
Увеличение за год	-	(1 736)
Списание резерва	-	1 313
Использование резерва	20	7 193
Остаток на конец года	(2 381)	(2 401)

d) 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.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств				более 12 месяцев
		по договору	менее 1 месяца	1-3 месяца	3-12 месяцев	
2013						
тыс. руб.						
Кредиты и займы	1 625 828	1 746 638	1 495	75 144	75 144	1 594 855
Торговая и прочая кредиторская задолженность	765 817	765 817	19 022	-	239 579	507 216

22. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

д) Риск ликвидности (продолжение)

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	6972	-	779	355 642

е) 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	
	2013 г	2012 г
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой	тыс. руб.	тыс. руб.
Финансовые активы	647 375	610 076
Финансовые обязательства	(1 647 369)	(1 628 127)
	(999 994)	(1 018 051)

22. Справедливая стоимость 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 22 979 тыс. руб. (в 2012 году – 13 539 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.

ф) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

г) 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 2012 и 2013 годов изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

23. Существенные дочерние предприятия, ассоциированные предприятия и неконсолидируемые структурированные предприятия

(а) Существенные дочерние предприятия

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

(б) Неконсолидируемые структурированные предприятия

Группа является учредителем неконсолидируемого структурированного предприятия: Некоммерческой организации (фонда) «Фонд субсидирования ипотечного жилищного кредитования».

В 2003 году Группа на основании решения собрания акционеров выступила учредителем Некоммерческой организации (фонда) «Фонд субсидирования ипотечного жилищного кредитования». Главной целью создания данного фонда было повышение доступности жилья и ипотечного кредитования для широких слоев населения, в том числе путем предоставления гражданам финансовой поддержки, направленной на формирование первоначального взноса, при заключении договора ипотечного займа

Источники формирования имущества Фонда— регулярные и единовременные поступления от учредителя и других участников, а также другие незапрещенные законом поступления.

Группа не несет риск убытка, связанного с ее участием в данном неконсолидируемом структурированном предприятии, так как фонд является некоммерческой организацией и Группа не получает доход от деятельности фонда.

Решения о предоставлении финансовых ресурсов фонду в зависимости от размера предоставления принимаются генеральным директором (на сумму менее 25 % балансовой стоимости активов Компании), Наблюдательным Советом (на сумму более 25 %, но менее 50 % балансовой стоимости активов Компании) или общим собранием акционеров Компании (на сумму более 50 % балансовой стоимости активов Компании).

(с) Ассоциированные предприятия

Группа является соучредителем ОАО ОИКБ «Русь» являющегося банковской организацией и имеет долю по состоянию на 31.12.2013 г -36.43% (31.12.2012 г -36.43%).

Ассоциированными являются компании, 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.

Информация о доле участия в ассоциированной компании отражена в примечании 14

24. Принятые обязательства

(а) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство

В 2013 году Группа заключила договора долевого участия на строительство жилья и договора инвестирования на строительство жилых помещений в Оренбургской области п.Новосергиевка ул.Маяковского 9а, Оренбургской области г.Бузулук ул.Московская 72-квартирный жилой дом, Оренбургской области г.Бузулук ул.Московская 162-квартирный жилой дом. Контрагенты по указанным договорам (физические и юридические лица) еще не выплатили установленных сумм в полном объеме.

Соответственно, у Группы имеются договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла.

По состоянию на 31 декабря 2013 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 120 755 тыс. руб. (в 2012 году – 0 тыс. руб.). Данные обязательства включают затраты на строительство квартир, нежилых помещений, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

25. Операционная аренда

В 2013 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 2013 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 1 468 тыс. руб. (в 2012 году – 1 886 тыс. руб.).

26. 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. 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.

б) 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

26. Условные активы и обязательства (продолжение)

б) Судебные разбирательства (продолжение)

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.

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.

27. 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 7):

	2013 г тыс. руб.	2012 г тыс. руб.
Заработная плата и премии	7 736	6 280
Отчисления В Пенсионный фонд РФ	1 409	1 108
	<u>9 145</u>	<u>7 388</u>

27. Сделки между связанными сторонами (продолжение)

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

Группа совершает с данными организациями следующие операции:

Оказание услуг, получение услуг предоставление займов, размещение вкладов, привлечение кредитов, расчетно-кассовые операции, получение гарантий, прочие операции.

Ниже приведены расчеты со связанными компаниями.

и) Выручка и прочие доходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2013 г	2012 г	2013 г	2012 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка по договору на оказание услуг	11 208	29 740	273	615
Начисление процентов по договорам займа	15 931	289	105	342
	<u>27 139</u>	<u>30 029</u>	<u>378</u>	<u>957</u>

(ii) Расходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2013 г	2012 г	2013 г	2012 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Услуги	9 072	98 435	672	530
Проценты по договорам займа	16 930	20 341	1 495	607
Закладные	387 406	264 753	1 848	1 318
	<u>413 408</u>	<u>383 529</u>	<u>2 166</u>	<u>2 455</u>

(iii) Авансы выданные

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2013 г	2012 г	2013 г	2012 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Авансы выданные по прочим операциям	770	-	19	-
	<u>770</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>-</u>

27. 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	
	2013 г	2012 г	2013 г	2012 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	134 070	8 420	81 286	98 729
Займы полученные	(638 750)	(474 020)	(160 000)	(150 000)

(v) Остатки денежных средств и эквиваленты денежных средств

	Остаток по расчетам	
	2013 г	2012 г
	тыс. руб.	тыс. руб.
Остатки на расчетных счетах	158 435	231 005
	158 435	231 005

28. События после отчетной даты

13 января 2014 года был зарегистрирован договор участия в долевом строительстве б/н от 24.12.2013г. на строительство двух многоквартирных домов по адресу: Оренбургская область г.Бузулук ул.Московская на сумму 287 795 тыс.руб.

В январе 2014 года Группа реализовала инвестиций имеющихся в наличии для продажи на сумму 5 434 тыс.руб.

29. База для оценки

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

30. Изменения учетной политики

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в данном Примечании, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

30. Изменения учетной политики (продолжение)

Группа применила следующие новые стандарты и поправки к стандартам, включая вызванные ими поправки к другим стандартам, с датой первоначального применения 1 января 2013 года.

- (a) Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»;
- (b) МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (2011);
- (c) МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»;
- (d) МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- (e) Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление статей прочего совокупного дохода»;
- (f) Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: предоставление информации» (досрочное применение).

(a) Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств

В результате поправок к МСФО (IFRS) 7 Группа увеличила объем раскрываемой информации в отношении взаимозачета финансовых активов и финансовых обязательств (см. Примечание 22(d)).

(b) Дочерние предприятия

В результате вступления в силу МСФО (IFRS) 10 (2011) Группа внесла изменения в свою учетную политику в части определения наличия контроля над объектами своих инвестиций и, следовательно, необходимости их консолидации. МСФО (IFRS) 10 (2011) вводит новую модель контроля, основными элементами которой являются наличие полномочий в отношении объекта инвестиций, подверженность рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или наличие прав на получение такого дохода, и возможность использовать свои полномочия с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

В соответствии с требованиями к переходу, установленными МСФО (IFRS) 10 (2011), Группа провела новую оценку наличия контроля в отношении своих объектов инвестиций по состоянию на 1 января 2013 года. В результате Группа не изменила своих выводов о необходимости консолидации компаний Группы, а также не выявила дополнительных компаний, которые должны быть включены в данную консолидированную финансовую отчетность.

(c) Раскрытие информации об участии в других предприятиях

В связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 12 увеличивается объем раскрываемой информации в отношении участия материнской компании в дочерних предприятиях. Данные изменения не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа является учредителем неконсолидируемого структурированного предприятия и ассоциированной компании, информация о которых раскрыта дополнительно (см. Примечание 23).

30. Изменения учетной политики (продолжение)

(d) Оценка справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13 представляет собой единый источник указаний по оценке справедливой стоимости и раскрытию информации о справедливой стоимости в тех случаях, когда такая оценка требуется или допускается другими МСФО. Стандарт унифицирует определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Стандарт заменяет и расширяет требования по раскрытию информации об оценке справедливой стоимости других МСФО, включая МСФО (IFRS) 7. В результате Группа включила дополнительные раскрытия в отношении справедливой стоимости (см. Примечание 22).

(e) Представление статей прочего совокупного дохода

В результате вступления в силу поправок к МСФО (IAS) 1 изменилось представление статей прочего совокупного дохода в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе: статьи прочего совокупного дохода, которые в будущем будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка, должны быть представлены отдельно от статей, которые никогда не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка. Данное изменение не оказало влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(f) Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств

Группа досрочно применила требования стандарта МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств».

Группа установила, что 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. Применение данного стандарта не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

31. 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 компаний Группы, за определенными исключениями, указанными в Примечании 30, касающемся изменений в учетной политике. Определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

(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.

Группа оценивает гудвил 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 доход от выгодного приобретения.

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

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или 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) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

а) Принципы консолидации (продолжение)

(iii) Дочерние предприятия (продолжение)

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 дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Потеря контроля

При потере контроля над 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. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(vi) Инвестиции в ассоциированные предприятия (объекты инвестирования 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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

а) Принципы консолидации (продолжение)

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.

(b) Выручка

(i) *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 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) *Услуги*

Выручка по договорам на оказание услуг признается пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности и иных финансовых активов;

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

(d) 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.

е) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

е) Налог на прибыль (продолжение)

ii) Отложенный налог

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с 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.

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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

е) Налог на прибыль (продолжение)

ii) Отложенный налог

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.

(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, готовую продукцию, товары для перепродажи.

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.

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.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду и прочие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период.

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, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права. 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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

g) 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.

(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. Арендные 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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

g) Основные средства (продолжение)

iii) Амортизация (продолжение)

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

h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые приобретаются Группой, имеющие ограниченный срок эксплуатации, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Вытекающие затраты капитализируются только когда они увеличивают будущую экономическую выгоду, заключенную в отдельных активах, к которым они относятся. Все остальные расходы, включая затраты по созданию деловой репутации и торговых марок, отражаются в составе прибыли или убытков по мере их возникновения.

Износ

Амортизационное списание отражается в составе прибыли или убытков по линейному методу в течение срока эксплуатации нематериальных активов, за исключением гудвила, с той даты, когда они стали доступны для использования. Сроки эксплуатации для текущего и сравнительного периодов следующие:

- Программное обеспечение 3 – 5 лет

i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует непроемные 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 продаж

(i) Непроемные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение

Признание

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

и) Финансовые инструменты (продолжение)

(и) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания (продолжение)

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.

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

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. Затраты, непосредственно относящиеся к 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.

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 (см. Примечание 31(k)).

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. Примечание 15) и денежные средства и их эквиваленты (см. Примечание 17).

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

і) Финансовые инструменты (продолжение)

а) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания (продолжение)*

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 непроизводные финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий финансовых активов. При первоначальном признании такие активы оцениваются посправедливой 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 31(k)(i)), признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции 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.

К активам, имеющимся в наличии для продажи, отнесены займы выданные (закладные), которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем (см. Примечание 14). 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.

б) *Непроизводные финансовые обязательства – оценка*

Группа классифицирует непроизводные 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

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

й) 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 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.

к) 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, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, 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,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

к) Обесценение (продолжение)

(и) Непроизводные финансовые активы (продолжение)

Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов 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. Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. 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 и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, 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 имеющихся 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 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 доленой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

к) Обесценение (продолжение)

(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.

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 отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

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.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

1) 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.

(i) 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 32(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 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.

(ii) Прочие резервы

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом.

m) 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. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются Наблюдательным советом Компании с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

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.

31. Основные положения учетной политики (продолжение)

п) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа 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.

(ii) Арендованные активы

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры 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 отчете о финансовом положении Группы.

(iii) 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

(iv) Прочие 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.

32. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2013 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.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 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. Третья часть, касающаяся общего порядка учета операций хеджирования, была выпущена в ноябре 2013 года. 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.

Пронумеровано, прошито и скреплено
печатью

Кол-во листов 58

Петровым Василь

Генеральный директор

ЗАО "Аудит-Профи"

Н.В. Устинова

