

**ОАО «Южно-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»
Консолидированная финансовая
отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2013 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9



Екатеринбургский филиал ЗАО «КПМГ» -
Уральский региональный центр
620014, город Екатеринбург, улица Воеводина,
дом 8

Телефон
Факс
Internet

+7 (343) 253 09 00
+7 (343) 253 19 00
www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам и Наблюдательному совету

Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (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 прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2013 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной 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 аудиторов

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

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать

Аудируемое лицо: Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району города Челябинска за № 1027403868260 12 ноября 2002 года. Свидетельство серии 74 № 002182155.

454091, город Челябинск, улица Кирова 159, офис 1305, 1306.

Независимый аудитор: ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и являющаяся частью группы KPMG Europe LLP; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России». Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

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



Вахидов Н.У.

Директор, (доверенность от 8 октября 2012 года)

Екатеринбургский филиал ЗАО «КПМГ» - Уральский региональный центр

30 апреля 2014 года

Екатеринбург, Российская Федерация

ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2013 года

тыс. руб.	Прим.	2013	2012 (пересчитано)
Выручка	6	2 734 219	4 162 432
Себестоимость продаж		(2 281 278)	(3 705 785)
Валовая прибыль		452 941	456 647
Прочие доходы	7	24 964	172 789
Коммерческие расходы	7	(78 658)	(63 653)
Административные расходы	7	(161 942)	(169 871)
Прочие расходы	7	(89 788)	(21 888)
Результаты операционной деятельности		147 517	374 024
Финансовые доходы	8	106 672	15 814
Финансовые расходы	8	(30 194)	(3 883)
Чистые финансовые доходы		76 478	11 931
Прибыль до налогообложения		223 995	385 955
Расход по налогу на прибыль	10	(75 366)	(57 116)
Прибыль и общий совокупный доход за год		148 629	328 839
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственнику Компании		148 575	328 812
Держателям неконтролирующих долей		54	27
Общий совокупный доход		148 629	328 839

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2014 года и от имени руководства ее подписали:

Лейвиков Ю.А.

Генеральный директор

Рыбалкин С.И.

Заместитель генерального директора по финансам

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2013 года	31 декабря 2012 года (пересчитано)	31 декабря 2011 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Основные средства		11 160	11 397	130 065
Нематериальные активы	11	679 780	-	32 627
Гудвилл		-	-	87 722
Отложенные налоговые активы	10	241 898	262 011	222 585
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	90 562	140 902	94 228
Внеоборотные активы		1 023 400	414 310	567 227
Запасы	12	2 023 017	1 191 638	1 755 381
Предоплата по налогу на прибыль		8 360	8 500	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	211 543	434 007	210 043
Авансы выданные	15	1 016 463	1 702 496	1 517 924
Инвестиции	13	1 303 554	626 868	655 266
Денежные средства и их эквиваленты	16	615 860	627 415	575 120
Оборотные активы		5 178 797	4 590 924	4 713 734
Итого активов		6 202 197	5 005 234	5 280 961
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал	17			
Акционерный капитал		2 517 159	2 517 159	2 517 159
Добавочный капитал		90 840	90 840	90 840
Накопленный убыток		(309 448)	(190 023)	(218 835)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		2 298 551	2 417 976	2 389 164
Неконтролирующая доля		632	578	551
Итого капитала		2 299 183	2 418 554	2 389 715
Обязательства				
Кредиты и займы	18	2 500 000	42 100	-
Отложенные налоговые обязательства	10	1 005	2 798	8 118
Итого долгосрочных обязательств		2 501 005	44 898	8 118
Кредиты и займы	18	86 296	1 356 745	1 162 429
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	1 002 099	760 248	1 131 275
Задолженность по налогу на прибыль		-	3 640	46 505
Резервы	19	313 614	421 149	542 919
Краткосрочные обязательства		1 402 009	2 541 782	2 883 128
Итого обязательств		3 903 014	2 586 680	2 891 246
Итого капитала и обязательств		6 202 197	5 005 234	5 280 961

тыс. руб.	Прим.	Капитал, принадлежащий собственнику			Неконтролирующая доля	Итого капитала
		Капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток		
На 1 января 2012 года по отчетности за предыдущий период		2 517 159	90 840	(230 778)	551	2 377 772
Эффект изменения учетной политики		-	-	11 943	-	11 943
На 1 января 2012 года (пересчитано)		<u>2 517 159</u>	<u>90 840</u>	<u>(218 835)</u>	<u>551</u>	<u>2 389 715</u>
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	-	328 812	27	328 839
Общий совокупный доход за год		-	-	328 812	27	328 839
Операции с собственником	17	-	-	(300 000)	-	(300 000)
На 31 декабря 2012 года (пересчитано)		<u>2 517 159</u>	<u>90 840</u>	<u>(190 023)</u>	<u>578</u>	<u>2 418 554</u>
На 1 января 2013 года		<u>2 517 159</u>	<u>90 840</u>	<u>(190 023)</u>	<u>578</u>	<u>2 418 554</u>
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	-	148 575	54	148 629
Итого общий совокупный доход за год		-	-	148 575	54	148 629
Операции с собственником						
Дивиденды	17	-	-	(5 000)	-	(5 000)
Прочие операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала	17	-	-	(263 000)	-	(263 000)
Итого операции с собственником		-	-	(268 000)	-	(268 000)
На 31 декабря 2013 года		<u>2 517 159</u>	<u>90 840</u>	<u>(309 448)</u>	<u>632</u>	<u>2 299 183</u>

тыс. руб.	2013	2012 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности		
Прибыль за год	148 629	328 839
Корректировки:		
Амортизация	4 708	12 276
Восстановление резерва от обесценения авансов выданных	(7 238)	(62 265)
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	21 609	(1 813)
Восстановление резерва под обесценение прав аренды на землю	-	(24 500)
Результат от списания дебиторской задолженности, нетто	10 258	(6 465)
Результат от списания инвестиций, нетто	5 751	-
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств и прав аренды земли	(716)	448
(Восстановление) / начисление резерва под обесценения запасов	(43 728)	54 157
Убыток от обесценения инвестиций	1 961	1 413
Прибыль от продажи дочерних предприятий	-	(51 863)
Процентный расход	30 194	162
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	(22 885)	3 721
Процентный доход	(67 805)	(8 909)
Премия по уступке прав требования залладных	(15 982)	(6 905)
Расход по налогу на прибыль	75 366	57 116
	140 122	295 412
Изменения:		
Запасов	(561 717)	632 123
Торговой и прочей дебиторской задолженности	263 822	(252 246)
Авансов выданных	693 271	(125 386)
Торговой и прочей кредиторской задолженности	(2 593)	(411 168)
Инвестиций	(690 928)	50 985
Резервов	(107 535)	(121 772)
Потоки денежных средств (использованные в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(265 558)	67 948
Налог на прибыль уплаченный	(60 546)	(150 576)
Проценты уплаченные	(169 832)	(132 069)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности	(495 936)	(214 697)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Размещение депозитных вкладов	(17 470)	(24 000)
Получение депозитных вкладов	24 000	-
Премия по уступке прав требования залладных	15 982	6 905
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю	1 013	-
Приобретение основных средств и прав аренды на землю	(525 619)	(8 817)
Проценты полученные	67 805	8 909
Выбытие дочерних обществ	-	267 484
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности	(434 289)	250 481
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Привлечение заемных средств	2 554 878	292 100
Погашение заемных средств	(1 453 723)	(55 589)
Выплата дивидендов	(5 000)	-
Прочие выплаты из нераспределенной прибыли	(177 485)	(220 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	918 670	16 511
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(11 555)	52 295
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	627 415	575 120
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	615 860	627 415

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	10
2 Основы учета	10
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	10
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	11
5 Операционные сегменты	12
6 Выручка	15
7 Доходы и расходы	16
8 Нетто-величина финансовых доходов	17
9 Расходы на вознаграждение работникам	17
10 Расход по налогу на прибыль	17
11 Нематериальные активы	19
12 Запасы	19
13 Инвестиции	20
14 Торговая и прочая дебиторская задолженность	21
15 Авансы выданные	21
16 Денежные средства и их эквиваленты	22
17 Капитал и резервы	22
18 Кредиты и займы	23
19 Резервы	24
20 Торговая и прочая кредиторская задолженность	24
21 Справедливая стоимость и управление рисками	25
22 Существенные дочерние предприятия и неконсолидируемые структурированные предприятия	31
23 Операционная аренда	32
24 Принятые обязательства	32
25 Условные активы и обязательства	32
26 Связанные стороны	34
27 События после отчетной даты	35
28 База для оценки	35
29 Изменения учетной политики	36
30 Основные положения учетной политики	39
31 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	52

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

(b) Организационная структура и деятельность

В состав ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входит открытое акционерное общество, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была учреждена в 2002 году за счет государственного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова 159 оф. 1305, 1306, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, строительство и реализация объектов недвижимости, а также предоставление ипотечных кредитов населению. В период с 2002 года по 2013 год Группа осуществляла деятельность в г. Челябинске и Челябинской области.

С момента учреждения и по настоящий момент Челябинская область в лице Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области контролирует 100% обыкновенных именных акций Компании.

2 Основы учета

(a) 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 12 – запасы, в отношении информации о начисленных резервах;
- Примечание 13 – инвестиции, в отношении продажи ипотечных займов Группой;
- Примечание 25 – 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).
- 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 21 – справедливая стоимость и управление рисками.

5

Операционные сегменты

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

- Сегмент строительства и реализации недвижимости включает в себя деятельность по строительству жилой и коммерческой недвижимости, производство железобетонных изделий, реализацию построенной недвижимости, а также прочие операции с недвижимостью.
- Финансовый сегмент включает в себя деятельность по предоставлению займов физическим лицам под залог недвижимости, либо прав требования по договорам долевого участия; покупка и продажа залковых, получение выручки от оказания услуг по сопровождению залковых. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже займов, выданных Группой. Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто-величине (см. Примечание 5(ii)).

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

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

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа прибыли сегментов до налогообложения, отраженной в бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими 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.

(i) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	Сегмент строительства и реализации недвижимости		Финансовый сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Выручка от продаж	2 211 203	4 214 203	1 816 164	2 419 741	25 783	42 411	4 053 150	6 676 355
Выручка от продаж между сегментами	-	-	-	-	32 669	46 671	32 669	46 671
Итого выручка отчетного сегмента	2 211 203	4 214 203	1 816 164	2 419 741	58 452	89 082	4 085 819	6 723 026
Процентные доходы	-	-	67 805	8 909	-	-	67 805	8 909
Процентные расходы	(50 718)	(132 069)	-	-	-	-	(50 718)	(132 069)
Прибыль отчетного сегмента до налогообложения	8 747	390 900	117 378	86 445	24 675	9 572	150 800	486 917
Активы отчетного сегмента	5 898 519	5 872 214	1 117 070	714 348	14 772	16 691	7 030 361	6 603 253
Обязательства отчетного сегмента	4 256 194	3 543 841	-	-	3 129	3 634	4 259 323	3 547 475

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

тыс. руб.	2013	2012 (пересчитано)
Выручка	4 085 819	6 723 026
Исключение внутригрупповых оборотов	(32 669)	(46 671)
Признание выручки в корректном периоде	311 041	(255 330)
Сворачивание выручки от продажи займов выданных и разворачивание выручки по договорам долевого участия	(1 674 496)	(2 274 099)
Продажа прочего имущества	23 038	-
Прочие корректировки	21 486	15 506
Консолидированная выручка	2 734 219	4 162 432
	2013	2012 (пересчитано)
Прибыль до налогообложения	150 800	486 917
Восстановление / (начисление) резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	(12 823)	93 101
Восстановление / (начисление) резерва под обесценение запасов	92 507	(50 550)
Восстановление резерва под обесценение прав аренды земли	-	24 500
Восстановление / (начисление) резерва под обесценение инвестиций	11 465	(1 413)
Эффект списания запасов до чистой стоимости реализации	477	8 138
Эффект дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности	23 411	(3 721)
Исключение нереализованной внутригрупповой прибыли / (убытка)	28 373	(35 750)
Результат признания выручки в корректном периоде	100 142	(100 636)
Начисление НДС по инвестиционным договорам	(48 711)	(60 770)
Списание прочей дебиторской задолженности	(66 106)	-
Капитализация процентов	(59 248)	22 896
Прочие корректировки	3 708	3 243
Консолидированная прибыль до налогообложения	223 995	385 955
	2013	2012 (пересчитано)
Активы	7 030 361	6 603 253
Нераспределенные статьи	640 161	683 142
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	(42 489)	(122 277)
Резерв под обесценение запасов	(526 529)	(763 950)
Резерв под обесценение инвестиций	(97 954)	(109 419)
Эффект списания запасов до чистой стоимости реализации	(3 130)	(3 607)
Эффект дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности	(225 948)	(249 359)
Исключение нереализованной внутригрупповой прибыли	(21 929)	(50 302)
Результат признания выручки в корректном периоде	1 319	(102 875)
Начисление НДС по инвестиционным договорам	14 539	63 250
Исключение внутригрупповых остатков	(553 290)	(786 690)
Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто- величине	(393 181)	(392 727)
Исключение внутригрупповых инвестиций	(41 140)	(41 140)
Начисление отложенных налогов в соответствии с МСФО	233 841	239 356
Списание прочей дебиторской задолженности	(66 106)	-
Капитализация процентов	(21 422)	37 826
Корректировка продажи ипотечных займов	282 226	-
Прочие корректировки	(7 132)	753
Консолидированная общая величина активов	6 202 197	5 005 234

	2013	2012 (пересчитано)
Обязательства	4 259 323	3 547 475
Нераспределенные статьи	29 751	48 701
Результат признания выручки в корректном периоде	-	(4 052)
Начисление НДС по инвестиционным договорам	124 020	124 020
Исключение внутригрупповых остатков	(553 290)	(786 690)
Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто-величине	(393 181)	(392 727)
Начисление отложенных налогов в соответствии с МСФО	(8 525)	(31 104)
Начисление кредиторской задолженности по прочим операциям с акционерами	165 515	80 000
Корректировка продажи ипотечных займов	282 226	-
Прочие корректировки	(2 825)	1 057
Консолидированная общая величина обязательств	3 903 014	2 586 680

(iii) Основной клиент

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

6 Выручка

тыс. руб.	2013	2012
Выручка от продажи квартир	2 387 477	3 834 828
Процентный доход по займам выданным	118 033	110 799
Выручка от уступки прав требования	129 464	81 150
Выручка от продажи строительных материалов	-	31 288
Выручка от обслуживания проданных займов	23 635	22 008
Выручка от оказания строительных услуг	5 519	20 407
Прочая выручка	70 091	61 952
Итого выручки	2 734 219	4 162 432

Количественные данные о деятельности Группы в отчетном периоде представлены ниже:

кв.м.	2013	2012
Завершенные строительные объекты		
Площадь введенных зданий	29 831	67 657
Проданная площадь	40 476	81 602
Проданные площади в зданиях, введенных в текущем году	29 314	65 657
Проданные площади в зданиях, введенных в прошлых периодах	11 162	15 945
Проданные площади, полученные в результате инвестиционной деятельности	17 376	20 230

7 Доходы и расходы

(a) Прочие доходы

тыс. руб.	2013	2012
Доход от восстановления резерва под обесценение авансов выданных	7 238	62 265
Прибыль от продажи дочерних предприятий	-	51 863
Доход от восстановления резерва под обесценение прав аренды земли	-	24 500
Доход от восстановления списанной ранее дебиторской задолженности	-	14 779
Штрафы, пени, неустойки	11 191	10 975
Доход от восстановления резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности	-	1 813
Прочие доходы	6 535	6 594
	24 964	172 789

(b) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2013	2012
Расходы на рекламу	(56 314)	(39 367)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ	(17 804)	(18 625)
Прочие расходы	(4 540)	(5 661)
	(78 658)	(63 653)

(c) Административные расходы

тыс. руб.	2013	2012
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ	(90 907)	(97 603)
Налоги, кроме налога на прибыль	(7 701)	(16 978)
Аренда	(15 689)	(15 126)
Материалы	(7 415)	(10 551)
Консультационные услуги	(11 723)	(9 357)
Амортизация	(3 471)	(3 366)
Ремонты	(1 078)	(2 905)
Пошлины	(7 467)	(361)
Прочие административные расходы	(16 491)	(13 624)
	(161 942)	(169 871)

(d) Прочие расходы

тыс. руб.	2013	2012
Списание не подлежащей взысканию торговой и прочей дебиторской задолженности	(10 258)	(8 314)
Расход по созданию резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности	(21 609)	-
Расходы на благотворительность	(11 886)	-
Списание неподлежащих взысканию инвестиций	(5 751)	-
Расходы на корпоративные мероприятия	(4 801)	(1 476)
Продажа прочего имущества	-	(1 845)
Расход по созданию резерва под обесценение инвестиций	(1 961)	(1 413)
Штрафы, пени, неустойки	(24 104)	(49)
Убыток от выбытия основных средств и прав аренды земли	-	(448)
Прочие	(9 418)	(8 343)
	(89 788)	(21 888)

8 Нетто-величина финансовых доходов

тыс. руб.	2013	2012 (пересчитано)
Финансовые доходы		
Премия по уступке прав требования зкладных	15 982	6 905
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	22 885	-
Процентный доход по банковским депозитам	67 805	8 909
	106 672	15 814
Финансовые расходы		
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	-	(3 721)
Процентный расход	(30 194)	(162)
	(30 194)	(3 883)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка за период	76 478	11 931

9 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2013	2012
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе себестоимости	(62 931)	(62 183)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе административных расходов	(90 907)	(97 603)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе коммерческих расходов	(17 804)	(18 625)
Итого обязательств по вознаграждениям работникам	(171 642)	(178 411)

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 для российских компаний.

тыс. руб.	2013	2012 (пересчитано)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(57 046)	(76 911)
Корректировки в отношении предшествующих лет	-	(17 802)
	(57 046)	(94 713)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(18 320)	37 597
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(75 366)	(57 116)

Сверка эффективной ставки налога:

	2013		2012	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	223 995	100	385 955	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Компании	(44 799)	(20)	(77 191)	(20)
Налоговый эффект от статей необлагаемых / (невывчитаемых) для налоговых целей	(30 567)	(14)	37 877	10
Корректировка налогооблагаемой прибыли предыдущего периода, признанная в текущем периоде	-	-	(17 802)	(5)
	(75 366)	(34)	(57 116)	(15)

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2012		2012		2012	
	2013	(пересчитано)	2013	(пересчитано)	2013	(пересчитано)
Инвестиции	21 217	21 884	-	-	21 217	21 884
Запасы	156 997	174 457	(673)	(35 918)	156 324	138 539
Торговая и прочая дебиторская задолженность	67 864	117 673	-	(274)	67 864	117 399
Резервы	33 176	79 105	-	(19 802)	33 176	59 303
Торговая и прочая кредиторская задолженность	440	19 700	(38 128)	(95 106)	(37 688)	(75 406)
Прочие	-	-	-	(2 506)	-	(2 506)
Налоговые активы/(обязательства)	279 694	412 819	(38 801)	(153 606)	240 893	259 213
Зачет налога	(37 796)	(150 808)	37 796	150 808	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	241 898	262 011	(1 005)	(2 798)	240 893	259 213

(c) Изменение сальдо отложенного налога

В отчётном периоде все временные разницы признаются в составе прибылей и убытков. Информация в отношении изменения отложенных налогов в 2012 году представлена ниже:

тыс. руб.	1 января 2012 г.	Признаны в составе		31 декабря 2012 г.
		прибыли или	Выбытие дочерних предприятий	
		убытка		
Основные средства	(11 400)	971	10 429	-
Нематериальные активы	(18 394)	18 394	-	-
Инвестиции	22 890	(1 006)	-	21 884
Запасы	165 225	(26 686)	-	138 539
Торговая и прочая дебиторская задолженность	74 784	45 895	(3 280)	117 399
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(126 947)	51 541	-	(75 406)
Резервы	108 189	(48 886)	-	59 303
Прочие	120	(2 626)	-	(2 506)
	214 467	37 597	7 149	259 213

(d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2013 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 30 572 тыс. руб. (в 2012 году – 28 315 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние общества не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

11 Нематериальные активы

тыс. руб.	Права аренды земли
Себестоимость	
Сальдо на 1 января 2012 г.	57 127
Реклассификация в категорию незавершенного строительства, предназначенного для продажи	(32 627)
Выбытия	(24 500)
Сальдо на 31 декабря 2012 г.	-
Сальдо на 1 января 2013 года	-
Приобретения	679 780
Сальдо на 31 декабря 2013 г.	679 780
Убытки от обесценения	
На 1 января 2012 г.	(24 500)
На 31 декабря 2012 г.	-
На 31 декабря 2013 г.	-
Балансовая стоимость	
На 1 января 2012 г.	32 627
На 31 декабря 2012 г.	-
На 31 декабря 2013 г.	679 780

В 2013 году Группа приобрела права аренды земельного участка в Сосновском районе Челябинской области общей площадью 1 456 238 кв. метров. Группа планирует начать строительство продажи недвижимости в 2014 году. По состоянию на 31 декабря 2013 года задолженность Группы за указанные права аренды составила 154 847 тыс. руб.

12 Запасы

тыс. руб.	2013	2012 (пересчитано)
Готовая продукция и товары для продажи	1 015 718	922 210
Сырье и расходные материалы	-	231
Незавершенное строительство для продажи	1 724 391	1 033 147
Резерв под обесценение запасов	(717 092)	(763 950)
	2 023 017	1 191 638
Списание запасов в отчетном году	(3 130)	(3 607)

Изменения в сумме резерва под обесценение запасов в течение года составили:

тыс. руб.	2013	2012
Остаток на начало года	(763 950)	(713 400)
Уменьшение за год	46 858	-
Увеличение за год	-	(50 550)
Остаток на конец года	(717 092)	(763 950)

Сырье, расходные материалы, а также движение запасов готовой продукции и незавершенного строительства, признанные в составе себестоимости продаж, составили в 2013 году 7 415 тыс. руб. (в 2012 году: 28 104 тыс. руб.).

До 2010 года Группа реализовала ряд строительных проектов, стоимость построенной недвижимости по которым на состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. отражена в составе готовой продукции. В связи с длительным периодом строительства, отсутствия подключения к инженерным сетям, а также расположения объектов в малопривлекательных районах, Группа испытывает трудности с реализацией данных объектов покупателям. В связи с этим по таким объектам Группой начислен резерв под обесценение. Группа предпринимает дополнительные усилия по реализации таких объектов, в связи с чем сумма резерва постепенно снижается.

Капитализированные затраты по займам, связанные со строительством квалифицируемых активов, составили 225 934 тыс. руб. (в 2012 году – 131 907 тыс. руб.) при ставке капитализации в 10.19% (в 2012 году – 10.55%).

13 Инвестиции

тыс. руб.	2013	2012
Депозиты	17 470	24 000
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваемые по справедливой стоимости:	1 286 084	602 868
	1 303 554	626 868

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

В 2013 году Группа продала портфели ипотечных займов с фиксированной процентной ставкой в размере 1 388 142 тыс. руб. (в 2012 году – 2 286 934 тыс. руб.) по цене 1 404 124 тыс. руб. (в 2012 году – 2 293 839 тыс. руб.) коммерческим банкам и АИЖК, при этом предоставила опцион типа “пут” на обратную покупку отдельных кредитов в течение периода от 9 до 18 месяцев (в зависимости от условий конкретного договора) после продажи по номинальной стоимости, если кредит является просроченным в течение как минимум двух – трех месяцев. Прибыль, признанная на дату передачи активов, составляет 15 982 тыс. руб. (в 2012 году – 6 905 тыс. руб.). Группа определила, что практически все риски и выгоды были переданы приобретателю активов и, соответственно, признание портфеля кредитов было прекращено, поскольку проданные ипотечные кредиты обладают высоким кредитным качеством (кредиты не были просрочены, случаи обратного выкупа в прошлом происходили редко), срок в течение которого возможен обратный выкуп не существенен по отношению к общему среднему сроку ипотечных займов, составляющему 180 месяцев. Группа оценивает справедливую стоимость опциона по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 года как незначительную, поскольку исторически качество кредитов, продаваемых Группой, было высоким, убытки возникали редко, а также все кредиты обеспечены залогом недвижимости, справедливая стоимость которой превышает сумму кредита. По состоянию на 31 декабря 2013 года в случае исполнения опционов Группа обязана выплатить недисконтированную стоимость в размере 1 723 318 тыс. руб. (в 2012 году – 2 257 477 тыс. руб.), которая также представляет собой максимальный размер возможных убытков от участия Группы в данных активах. По состоянию на 30 апреля 2014 года стоимость займов, по которым возможно требование об обратном выкупе, составила 1 526 735 тыс. руб. (в отношении займов,

которые были проданы по состоянию на 31 декабря 2013 года). Существенных требований по обратному выкупу в 2014 году и прошлых периодах Группе предъявлено не было.

В 2013 году Группа продала портфель ипотечных займов с фиксированной процентной ставкой банку-партнеру в сумме 282 226 тыс. руб., но по условиям продажи банк может потребовать обратный выкуп данных займов в течение 36 месяцев в случае неисполнения заёмщиком своих обязательств по займу. Группа определила, что существенные риски, вытекающие из права собственности на данный портфель были сохранены, и, соответственно, признание кредитов не было прекращено. Группа признала кредиторскую задолженность по расчетам с банками по переданным ипотечным займам (см. Примечание 20).

Все выданные займы, классифицированные в категорию инвестиций, имеющих в наличии для продажи, оцениваемых по справедливой стоимости, обеспечены залогом соответствующей недвижимости, либо правом требования недвижимости по договорам долевого участия. Как правило, рыночная стоимость предмета залога по договору займа превышает сумму выданного займа.

Средняя ставка по займам выданным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющих в наличии для продажи, по состоянию на 31 декабря 2013 г. составила 12.19% годовых (в 2012 году – 12.12%). Средний срок в 2013 и 2012 гг. составил 15 лет.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и риску изменения процентных ставок, а также об убытках от обесценения инвестиций раскрывается в Примечании 21.

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2013	2012
Долгосрочная задолженность	120 950	150 332
Торговая дебиторская задолженность		
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(30 388)	(9 430)
	90 562	140 902
Краткосрочная задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	122 138	346 642
Прочая дебиторская задолженность	32 859	19 481
Прочие налоги к возмещению	59 159	69 846
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(2 613)	(1 962)
	211 543	434 007
	302 105	574 909

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 21.

15 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:

тыс. руб.	2013	2012
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	568 969	802 433
Авансы выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	460 994	956 648
Резерв под обесценение авансов выданных	(13 500)	(56 585)
	1 016 463	1 702 496

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

тыс. руб.	2013	2012
Остаток на начало года	56 585	167 682
Восстановление резерва	(7 238)	(62 265)
Реклассификация из торговой и прочей дебиторской задолженности в авансы выданные	-	(59)
Списание выданных авансов за счет резерва	(35 847)	(48 773)
Остаток на конец года	13 500	56 585

16 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2013	2012
Остатки на банковских счетах	31 502	127 415
Депозиты до востребования	584 358	500 000
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении	615 860	627 415

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

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

тыс. руб.	2013	2012
Рейтинг В- *и выше	586 245	606 402
Без рейтинга	29 615	21 013
	615 860	627 415

* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Standard & Poor's и агентств Fitch и Moody's, при отсутствии рейтинга агентства Standard & Poor's.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 21.

17 Капитал и резервы

(a) Уставный и добавочный капитал

	Обыкновенные акции 2013	Обыкновенные акции 2012
<i>Количество акций, если не указано иное</i>		
Объявленные акции	2 517 159	2 517 159
Номинальная стоимость одной акции	1 тыс. руб.	1 тыс. руб.
Выпущено на начало года	2 517 159	2 517 159
Выпущено на конец года, полностью оплачено	2 517 159	2 517 159

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

С момента создания Компании держателем 100% обыкновенных акций являлось Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области.

Добавочный капитал Компании был сформирован в 2008 году путем внесения денежных средств единственным акционером Компании.

(b) 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 единственного акционера от 17 июня 2013 г. было принято решение о выплате дивидендов в размере 2 руб. на акцию на общую сумму 5 000 тыс. руб.

(c) Прочие операции с акционером

Решениями Наблюдательного совета от 31 января 2012 года и 13 декабря 2012 года было принято решение о взносах в некоммерческую организацию Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию за счет перечисления накопленной прибыли. Сумма взносов составила 200 000 тыс. руб. и 100 000 тыс. руб. соответственно, 220 000 тыс. руб. из которых было выплачено в 2012 году.

В рамках распределения чистой прибыли Группы в 2013 году единственным акционером было принято решение о направлении части чистой прибыли Группы на взносы в некоммерческие организации Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию в размере 200 000 тыс. руб. и Фонд социальной поддержки дольщиков и заемщиков в размере 143 000 тыс. руб. В течение 2013 года в Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию было перечислено 130 990 тыс. руб., в Фонд Социальной Поддержки Дольщиков и Заемщиков – 46 495 тыс. руб. Данные взносы обусловлены необходимостью обеспечения доступности жилья для широких слоев населения и развитию социально ориентированных систем ипотечного кредитования в Челябинской области.

По состоянию на 31 декабря 2013 года задолженность Группы по взносам в указанные фонды составила 165 515 тыс. руб. (в 2012 году – 80 000 тыс. руб.) (см. Примечание 20).

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным 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 21.

тыс. руб.	2013	2012
Долгосрочные обязательства		
Облигационный займ	2 500 000	-
Необеспеченные банковские кредиты	-	42 100
Краткосрочные обязательства		
Необеспеченные кредиты банка	-	1 356 745
Проценты по облигационному займу	86 296	-
	2 586 296	1 398 845

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная % ставка	Срок погашения	2013	
					Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченный облигационный займ	Руб.	10%	10.19%	2016	2 500 000	2 586 296
					2 500 000	2 586 296

тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная % ставка	Срок погашения	2012	
					Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	Руб.	10-11%	10%	2013-2014	1 398 845	1 398 845
					1 398 845	1 398 845

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа не имеет неиспользованных кредитных линий (в 2012 году –137 900 тыс. руб.).

19 Резервы

тыс.руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по уплате налогов	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв под обеспечение гарантийных обязательств	Итого
На 1 января 2012 г.	540 946	-	1 973	-	542 919
Создание резерва в течение периода	327 773	124 020	3 027	-	454 820
Использование резерва в течение периода	(576 590)	-	-	-	(576 590)
На 31 декабря 2012 г.	292 129	124 020	5 000	-	421 149
На 1 января 2013 г.	292 129	124 020	5 000	-	421 149
Создание резерва в течение периода	350 123	-	398	1 316	351 837
Использование резерва в течение периода	(459 372)	-	-	-	(459 372)
На 31 декабря 2013 г.	182 880	124 020	5 398	1 316	313 614

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2013	2012
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	180 629	360 090
Торговая кредиторская задолженность	290 105	228 278
Прочая кредиторская задолженность	15 962	11 315
Прочие налоги к уплате	67 662	80 565
Расчеты с банками по переданным ипотечным займам	282 226	-
Расчеты по прочим операциям с акционером	165 515	80 000
	1 002 099	760 248

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 21.

21 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Группа не имеет финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, кроме займов выданных физическим лицам 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 Челябинской 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 финансирования покупки жилой недвижимости	Метод дисконтированных денежных потоков	Рыночная ставка по ипотечным кредитам в г. Челябинск: 11,75% - 13,17%, что соответствует второму уровню иерархии справедливой стоимости	Расчетная справедливая стоимость увеличивается / (уменьшается), если рыночная ставка по ипотечному кредиту будет ниже / (выше)

Вид финансового инструмента	Метод оценки
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.

(с) 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, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и с инвестиционными ценными бумагами.

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 предоставлению 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 договору 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:

тыс. руб.	2013	2012
Инвестиции	1 303 554	626 868
Торговая и прочая дебиторская задолженность	242 946	505 063
Денежные средства и их эквиваленты	615 860	627 415
	2 162 360	1 759 346

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

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска в части торговой дебиторской задолженности по категориям покупателей и заказчиков составила:

тыс. руб.	2013	2012
Физические лица	104 591	328 447
Компании с высокой долей участия муниципальных органов власти и государства	2 240	2 061
Прочие	103 299	155 074
	210 130	485 582

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

2013 г. тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	208 687	(32 477)	176 210
Срок просрочки 1-30 дней	20 441	-	20 441
Срок просрочки 31-90 дней	5 643	(19)	5 624
Срок просрочки 91-180 дней	7 470	-	7 470
Срок просрочки 181-270 дней	154	(3)	151
Срок просрочки свыше 270 дней	693	(459)	234
	243 088	(32 958)	210 130

2012 г. тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	487 903	(9 430)	478 473
Срок просрочки 1-30 дней	6 094	-	6 094
Срок просрочки 31-90 дней	1 015	-	1 015
Срок просрочки 91-180 дней	1 057	(1 057)	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270 дней	905	(905)	-
	496 974	(11 392)	485 582

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.

Инвестиции, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

2013 г. тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 268 839	-	1 268 839
Срок просрочки 1-30 дней	-	-	-
Срок просрочки 31-90 дней	34 715	-	34 715
Срок просрочки 91-180 дней	13 051	(13 051)	-
Срок просрочки 181-270 дней	11 296	(11 296)	-
Срок просрочки свыше 270 дней	87 033	(87 033)	-
	1 414 934	(111 380)	1 303 554

2012 г. тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	478 274	-	478 274
Срок просрочки 1-30 дней	134 578	-	134 578
Срок просрочки 31-90 дней	14 016	-	14 016
Срок просрочки 91-180 дней	7 076	(7 076)	-
Срок просрочки 181-270 дней	7 887	(7 887)	-
Срок просрочки свыше 270 дней	94 456	(94 456)	-
	736 287	(109 419)	626 868

Группа полагает, что создала достаточные резервы под обесценение займов выданных, поскольку все займы выданные обеспечены залогом недвижимости, стоимость которой, как правило, превышает сумму займа, а также уровень просроченной задолженности сроком более 91 дня существенно не меняется на протяжении последних лет.

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

тыс. руб.	2013	2012
Остаток на начало года	11 392	13 146
Увеличение за год	21 566	-
Восстановление за год	-	(1 813)
Реклассификация задолженности в авансы выданные	-	59
Остаток на конец года	32 958	11 392

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

тыс. руб.	2013	2012
Остаток на начало года	-	-
Увеличение за год	43	-
Остаток на конец года	43	-

Изменения в сумме резерва под обесценение инвестиций в течение года составили:

тыс. руб.	2013	2012
Остаток на начало года	109 419	108 006
Увеличение за год	1 961	1 413
Остаток на конец года	111 380	109 419

(ii) 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.

	Потоки денежных средств по договору					
	Балансовая стоимость	Менее 1 месяца	1 – 3 месяца	3 - 12 месяцев	Более 12 месяцев	
2013						
тыс. руб.						
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации	2 586 296	-	125 000	125 000	2 875 000	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	471 582	471 582	-	-	-	
	3 057 878	471 582	125 000	125 000	2 875 000	
	Потоки денежных средств по договору					
	Балансовая стоимость	Менее 1 месяца	1 – 3 месяца	3 - 12 месяцев	Более 12 месяцев	
2012						
тыс. руб.						
Непроизводные финансовые обязательства						
Банковские кредиты	1 398 845	13 069	24 873	1 397 288	42 962	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	319 593	249 593	10 000	60 000	-	
	1 718 438	262 662	34 873	1 457 288	42 962	

(iii) 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.

(iv) Валютный риск

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

(v) 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.

Подверженность процентному риску

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2013	2012
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	1 303 554	626 868
Финансовые обязательства	(2 586 296)	(1 398 845)
	(1 282 742)	(771 977)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

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 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 65 915 тыс. руб. (в 2012 году – 31 852 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.

(d) 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.

По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине.

(е) 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.

22 Существенные дочерние предприятия и неконсолидируемые структурированные предприятия

(а) Существенные дочерние предприятия

		Право собственности / право голосования		
	Сфера деятельности	Страна регистрации	2013	2012
ООО «СМУ-12»	Генеральный подрядчик	Россия	96,78%	96,78%
ООО «АН ЮУ КЖСИ»	Агентство недвижимости	Россия	100%	100%
ООО «УК ЮУ КЖСИ»	Управляющая компания	Россия	99,99%	99,99%
ООО «БУК»	Бухгалтерский учет	Россия	99,99%	99,99%

(б) Неконсолидируемые структурированные предприятия

Группа является учредителем двух неконсолидируемых структурированных предприятий: Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию (Фонд СИЖК) и Фонд социальной поддержки дольщиков и заемщиков (Фонд СПДЗ).

В 2011 году Группа на основании решения единственного акционера выступила учредителем некоммерческой организации Фонд СИЖК. 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.

В 2012 году Группа также выступила учредителем некоммерческой организации Фонд СПДЗ. Основной целью создания данного фонда было оказание поддержки гражданам, пострадавшим от действий застройщиков или иных лиц, привлекавших денежные средства граждан на строительство многоквартирных домов в Челябинской области, в результате чего строительство остановлено, и граждане не могут оформить права на жилье.

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

Информация в отношении операций Группы с данными фондами, а также обязательств Группы по финансированию деятельности фондов представлена в Примечании 17(б).

Группа не несет риск убытка, связанного с ее участием в данных неконсолидируемых структурированных предприятиях, так как фонды являются некоммерческими организациями и Группа не получает доход от деятельности фондов.

Решения о предоставлении финансовых ресурсов фондам принимаются единственным акционером Группы.

23 Операционная аренда

В 2013 году Группа арендовала офисные помещения в г. Челябинске 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 15 689 тыс. руб. (в 2012 году – 15 126 тыс. руб.).

24 Принятые обязательства

(a) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство

В 2013 году Группа заключила договоры долевого участия на строительство жилья и договора инвестирования на строительство нежилых помещений в микрорайонах «Парковый» г. Челябинск и «Белый Хутор» пос. Западный, Сосновский район Челябинской области. 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 1 045 725 тыс. руб. (в 2012 году – 1 285 576 тыс. руб.). Данные обязательства включают затраты на строительство квартир, нежилых помещений, объектов социальной и инженерной инфраструктуры (включая объекты недвижимости, по которым договора купли-продажи, долевого участия еще не заключены).

25 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной

деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в пояснениях к ней.

(с) Налоговые риски

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

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

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.

Прочие условные обязательства

В рамках своей деятельности Группа, выступая в качестве застройщика, привлекает денежные средства физических лиц по договорам долевого участия для финансирования строительства. В соответствии с требованиями законодательства денежные средства дольщиков могут привлекаться застройщиком только после государственной регистрации договора долевого участия. Руководство Группы предпринимает все необходимые действия для соблюдения указанных требований, но, несмотря на это имеются случаи, когда дольщики добровольно вносят денежные средства до завершения процесса государственной регистрации договора долевого участия. Данное нарушение может стать причиной предъявления претензий к Группе со стороны регулирующих органов, при этом сумма потенциальных штрафов может варьироваться от 111 500 тыс. руб. до 223 000 тыс. руб. (в 2012 году – 35 000 тыс. руб. до 70 000 тыс. руб.). Между тем руководство Группы оценивает данное нарушение как малозначительное, поскольку все заключенные договора долевого участия соответствуют законодательству Российской Федерации, в том числе Федеральному закону № 214-ФЗ, проходят государственную регистрацию в короткие сроки, и на момент привлечения денежных средств дольщиков Группа имеет разрешения на строительство объектов, для целей строительства которых привлекаются денежные средства дольщиков. На основании этого руководство Группы не ожидает существенного оттока денежных средств в связи с указанным нарушением.

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до пяти лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом

данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа отразила оценочное обязательство по гарантиям на выполненные работы (см. Примечание 19).

26 Связанные стороны

(a) 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.

тыс. руб.	2013	2012
Заработная плата и премии	19 311	20 370
Отчисления в Государственный пенсионный фонд	3 757	3 726
	23 068	24 096

(b) Операции с государством

Конечной контролирующей стороной Компании является правительство Российской Федерации в лице Челябинской области, в прямой собственности которой находится 100% выпущенных акций. Кроме того Группа осуществляет ежедневные операции с компаниями, которые также контролируются или находятся под существенным влиянием Российской Федерации. Все операции и остатки по расчетам с налоговыми органами Российской Федерации относятся к операциям со связными сторонами. Ниже приведены расчеты с компаниями, находящимися под контролем государства:

(i) Выручка и прочие доходы

Выручка и прочие доходы тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2013	2012	2013	2012
Вознаграждение по агентскому договору	1 905	2 445	-	235
Выручка по договору оказания услуг	18 072	19 511	1 832	1 826
Начисление процентов по депозиту	30 682	7 425	-	-
	50 659	29 381	1 832	2 061

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2013	2012	2013	2012
Строительные и проектные работы	5 943	84 233	10 771	59 342
Прочие услуги	1 625	2 012	44	41
	7 568	86 245	10 815	59 383

(iii) Авансы выданные

тыс. руб.	Остаток по расчетам	
	2013	2012
Авансы, выданные под строительные работы	51 550	8 299
Авансы, выданные под прочие услуги	318	744
	51 868	9 043

(iv) Остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств

тыс. руб.	Остаток по расчетам	
	2013	2012
Остатки на банковских счетах	284 237	104 291
Банковские депозиты до востребования	-	500 000
	284 237	604 291

(v) Прочие операции

В 2013 году сумма операций по продаже займов выданных, учитываемых в составе инвестиций, имеющих в наличии для продажи Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования составила 309 264 тыс. руб. (в 2012 году – 415 155 тыс. руб.), остатки по расчетам составили по состоянию на 31 декабря 2013 г. ноль руб. (на 31 декабря 2012 г. – ноль руб.). Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто-величине.

В примечании 17(с) раскрыта информация в отношении операций Группы с фондом Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию и фондом Социальной Поддержки Долящиков и Заемщиков.

27 События после отчетной даты

В январе 2014 года по результатам открытого аукциона Группа приобрела право аренды земли на земельный участок площадью 12,58 гектара по адресу Краснопольская площадка, микрорайон 50. Срок аренды 5 лет, стоимость права аренды земли составляет 516 015 тыс. руб.

В феврале 2014 года Группа заключила кредитный договор с ОАО Банк «Северный морской путь» на сумму 690 000 тыс. руб. Процентная ставка составила 11.5%, срок погашения – январь 2016 года.

В апреле 2014 года Группа заключила договор об открытии кредитной линии с ОАО «Сбербанк России» на сумму 837 114 тыс. руб. Процентная ставка составила 10.75%, срок погашения – сентябрь 2018 года.

28 База для оценки

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

29 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.

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 21(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, поскольку неконтролирующая доля участия в Группе не существенна. Группа является учредителем нескольких неконсолидируемых структурированных предприятий, информация о которых раскрыта дополнительно (см. Примечание 22).

(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 21).

(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.

(g) Изменение принципов капитализации затрат на привлечение заемных средств

В 2013 году Группа изменила принципы учетной политики в отношении капитализации затрат на привлечение заемных средств.

Ранее затраты на привлечение займов включались в состав финансовых расходов в том отчетном периоде, в котором они понесены. При подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2013 года и за год, закончившийся на указанную дату, Группа применила требования МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которые разрешают капитализировать затраты по займам, непосредственно относящиеся к приобретению или строительству актива, путем включения в себестоимость этого актива.

В 2013 году Группа привлекла средства в размере 2 500 000 тыс. руб. в виде облигационного займа с целью финансирования реализации проектов по строительству жилой недвижимости в Челябинской области. Группа инвестирует данные средства в проекты реализации недвижимости, в которых начнется не ранее 2014 года. Поскольку сумма процентных расходов по облигационному займу существенна и непосредственно относится к затратам на строительство, Группа приняла решение изменить учетную политику относительно капитализации затрат на привлечение заемных средств.

Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации по состоянию на 31 декабря 2012 года, а также по состоянию на

31 декабря 2011 года, самый ранний период, представленный в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Ниже приведен эффект данных исправлений на представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности в качестве сравнительной информации показатели консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 года:

На 31 декабря 2011 г.

Только откорректированные строки

тыс. руб.	Первоначальное представление	Капитализация процентных расходов	Текущее представление
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	225 572	(2 987)	222 585
Итого внеоборотных активов	570 213	(2 987)	567 227
Оборотные активы			
Запасы	1 740 451	14 930	1 755 381
Итого оборотных активов	4 698 804	14 930	4 713 734
Итого активов	5 269 017	11 943	5 280 961

На 31 декабря 2011 г.

Только откорректированные строки

тыс. руб.	Первоначальное представление	Капитализация процентных расходов	Текущее представление
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Нераспределенная прибыль	(230 778)	11 943	(218 835)
Итого капитала, принадлежащего собственнику	2 377 221	11 943	2 389 164
Итого капитала	2 377 772	11 943	2 389 715
Итого капитала и обязательств	5 269 017	11 943	5 280 961

Ниже приведен эффект данных исправлений на представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности в качестве сравнительной информации показатели консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года:

На 31 декабря 2012 г.

Только откорректированные строки

тыс. руб.	Первоначальное представление	Капитализация процентных расходов	Текущее представление
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	269 576	(7 565)	262 011
Итого внеоборотных активов	421 875	(7 565)	414 310
Оборотные активы			
Запасы	1 153 813	37 825	1 191 638
Итого оборотных активов	4 553 099	37 825	4 590 924
Итого активов	4 974 974	30 260	5 005 234
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Накопленный убыток	(220 281)	30 258	(190 023)
Итого капитала, принадлежащего собственнику	2 387 718	30 258	2 417 976
Итого капитала	2 388 296	30 258	2 418 554
Итого капитала и обязательств	4 974 974	30 260	5 005 234

Ниже приведен эффект данных исправлений на представленные в настоящей финансовой отчетности в качестве сравнительной информации показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.:

За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.

Только откорректированные строки

тыс. руб.	Первоначальное представление	Капитализация процентных расходов	Текущее представление
Себестоимость продаж	(3 596 774)	(109 011)	(3 705 785)
Валовая прибыль	565 658	(109 011)	456 647
Результаты операционной деятельности	483 035	(109 011)	374 024
Финансовые расходы	(135 790)	131 907	(3 883)
Прибыль до налогообложения	363 059	22 896	385 955
Расход по налогу на прибыль	(52 535)	(4 581)	(57 116)
Прибыль и общий совокупный доход за год	310 524	18 315	328 839
Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:			
Собственнику Компании	310 497	18 315	328 812
Держателям неконтролирующих долей	27	-	27
Прибыль и общий совокупный доход за год	310 524	18 315	328 839

В результате пересмотра показателей консолидированных отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг., отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2012 год, были внесены изменения в консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2012 г., которые не оказали существенного влияния на итоговые величины потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности:

2012 тыс. руб.	Первоначальное представление	Пересмотр отчетности	Текущее представление
Прибыль за отчетный год	310 524	18 316	328 840
Процентные расходы	132 069	(131 907)	162
Расход по налогу на прибыль	52 535	4 580	57 115
Изменение запасов	523 112	109 011	632 123
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(214 697)	-	(214 697)
Увеличение денежных средств и эквивалентов, нетто	52 295	-	52 295

30 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 29, 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:

- | | |
|---------------------------------|----|
| (a) Принципы консолидации | 40 |
| (b) Выручка | 41 |
| (c) Финансовые доходы и расходы | 42 |

(d)	Вознаграждения работникам	42
(e)	Налог на прибыль	42
(f)	Запасы	44
(g)	Нематериальные активы	45
(h)	Финансовые инструменты	45
(i)	Обесценение	48
(j)	Резервы	50
(k)	Сегментная отчетность	51
(l)	Аренда	52

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в 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 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.

(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.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности;
- нетто-величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов, имеющих в наличии для продажи;
- затраты по займам, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству и производству актива, отвечающего определенным требованиям (или «квалифицируемого актива»)

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:

- 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; и
- 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. 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, включая затраты, связанные с привлечением заемных средств. 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, электростанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;

- заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (см. Примечание 30f(i)), 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.

(g) Нематериальные активы

(i) Расходы на приобретение прав аренды земли

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение прав аренды земли (далее «инвестиционные права»), необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы возможности привлечения достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство, предназначенное для продажи. Стоимость прав аренды земли не амортизируется, поскольку данные затраты будут отнесены на себестоимость реализованной недвижимости, построенной на соответствующих земельных участках.

Права аренды земли, полученные по инвестиционным договорам, по которым Группа должна предоставить инвесторам жилую и нежилую недвижимость, отражаются в составе нематериальных активов по справедливой стоимости соответствующей недвижимости. Обязательства перед инвесторами по передаче жилой и нежилой недвижимости отражаются в составе авансов полученных в сумме равной справедливой стоимости полученных прав аренды земли.

(ii) Последующие затраты

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

(h) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой

отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

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

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.

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 30(i)(i)).

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. Примечание 14) и денежные средства и их эквиваленты (см. Примечание 16).

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 непроемкие 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 по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. Примечание 30(i)(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, которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем (см. Примечание 13). Поскольку операции по предоставлению займов являются одним из основных видов деятельности, доходы, расходы и денежные потоки, связанные с данной деятельностью, классифицируются Группой в составе операционной деятельности.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства - оценка

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

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

(iii) 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.

(i) 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. 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 долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

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.

(j) 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 30(f), Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана местным властям по завершении строительства, или/и с

условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа может заключать соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

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

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(iii) 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.

(k) 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. Нераспределенные статьи включают в основном общие (корпоративные) активы Группы, отложенные налоговые активы и обязательства, а также обязательства по налогу на прибыль.

(I) 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 постоянной.

(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.

31 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.