

Аудиторское заключение
о консолидированной финансовой отчетности
**Открытого акционерного общества «Южно-Уральская
корпорация жилищного строительства и ипотеки»
и его дочерних организаций**
за 2014 год

Апрель 2015 г.

**Аудиторское заключение о консолидированной финансовой
отчетности Открытого акционерного общества «Южно-Уральская
корпорация жилищного строительства и ипотеки»
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный Отчет о совокупном доходе	5
Консолидированный Отчет о финансовом положении	6
Консолидированный Отчет о движении денежных средств	7
Консолидированный Отчет об изменениях в капитале	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному акционеру 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» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2014 год, а также информации о существенных аспектах учетной политики и другой пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений консолидированной финансовой отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2014 г., их финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» и его дочерних организаций за 2013 год был проведен другим аудитором, выдавшим аудиторское заключение от 30 апреля 2014 г. с выражением немодифицированного мнения.



Е.Е. Злоказова
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

29 апреля 2015 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Открытое акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», сокращенно ОАО «ЮУ КЖСИ».

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12 ноября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный 1027403868260.

Местонахождение: 454091, Россия, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (СРО НП АПР). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за 2014 год

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Выручка	6	1975806	2 734 219
Себестоимость реализации		(1 691 198)	(2 281 278)
Валовый убыток/(прибыль)		284 608	452 941
Прочие доходы	8	131 849	24 964
Коммерческие расходы	8	(56532)	(78 658)
Административные расходы	8	(182320)	(161 942)
Убытки от обесценения нематериальных активов	12	(755 190)	—
Прочие расходы	8	(367 274)	(89 788)
Результаты операционной деятельности		(944 859)	147 517
Финансовые доходы	9	64297	106 672
Финансовые расходы	9	—	(30 194)
Чистые финансовые доходы		64297	76 478
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(880562)	223 995
Расход по налогу на прибыль	10	(57 188)	(75 366)
(Убыток)/прибыль и общий совокупный (убыток)/доход за год		(937 750)	148 629
Общий совокупный (убыток)/доход, причитающийся:			
Собственнику Компании		(937 118)	148 575
Держателям неконтролирующих долей		(632)	54
Итого совокупный(убыток)/доход за год		(937 750)	148 629

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 апреля 2015 года:

Салеева Наталья Борисовна
Генеральный директор



Прилагаемые примечания на стр.9–70 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2014 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	145 391	11 160
Нематериальные активы	12	—	679 780
Отложенные налоговые активы	10	184 238	241 898
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	86 901	90 562
		416 530	1 023 400
Оборотные активы			
Запасы	15	3 843 944	2 023 017
Предоплата по налогу на прибыль		53 543	8 360
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	165 913	211 543
Авансы выданные	14	567 062	1 016 463
Инвестиции	13	2 037 721	1 303 554
Денежные средства и их эквиваленты	17	254 357	615 860
		6 922 540	5 178 797
Итого активы		7 339 070	6 202 197
Капитал и обязательства			
Капитал	18		
Уставный капитал		2 517 159	2 517 159
Добавочный капитал		90 840	90 840
Накопленный убыток		(1 256 566)	(309 448)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		1 351 433	2 298 551
Неконтролирующая доля		—	632
Итого капитал		1 351 433	2 299 183
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	2 771 560	2 500 000
Отложенные налоговые обязательства	10	204	1 005
Резервы	21	27 828	—
		2 799 592	2 501 005
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	1 077 284	86 296
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	891 228	821 470
Авансы полученные от покупателей и заказчиков		1 125 999	180 629
Резервы	21	93 534	313 614
		3 188 045	1 402 009
Итого обязательства		5 987 637	3 903 014
Итогокапитал и обязательства		7 339 070	6 202 197

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 апреля 2015 года:



Салеева Наталья Борисовна
Генеральный директор

Прилагаемые примечания на стр.9–70 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности (Убыток)/прибыль до налогообложения		(880 562)	223 995
Корректировки:			
Износ и амортизация		9 569	4 708
Начисление/(восстановление) резерва от обесценения авансов выданных		38 255	(7 238)
Начисление резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности		114 788	21 609
Убыток от обесценения нематериальных активов (прав аренды на землю)		755 190	-
Результат от списания дебиторской задолженности и авансов выданных, нетто		15 587	10 258
Результат от списания инвестиций, нетто		-	5 751
Прибыль от выбытия основных средств и прав аренды земли		-	(716)
Изменение резерва под обесценение запасов		(423 456)	(43 728)
Убыток от обесценения инвестиций		35 824	1 961
Процентный расход		-	30 194
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности		(39 340)	(22 885)
Процентный доход		(17 115)	(67 805)
Премия по уступке прав требования зкладных		(7 842)	(15 982)
Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(399 102)	140 122
Изменения в оборотном капитале, в том числе изменение:			
Запасов		(1 135 891)	(561 717)
Торговой и прочей дебиторской задолженности		(99 180)	263 822
Авансов выданных		395 559	693 271
Торговой и прочей кредиторской задолженности		254 248	176 868
Авансов полученных от покупателей и заказчиков		945 370	(179 461)
Инвестиций		(769 991)	(690 928)
Резервов		(187 028)	(107 535)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности		(996 015)	(265 558)
Уплаченный налог на прибыль		(45 376)	(60 546)
Проценты выплаченные		(310 634)	(169 832)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности		(1 352 025)	(495 936)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступления от реализации основных средств и прав аренды на землю		(107)	1 013
Приобретение основных средств и прав аренды на землю		(170 219)	(525 619)
Размещение депозитных вкладов		-	(17 470)
Получение депозитных вкладов		-	24 000
Премия по уступке прав требования зкладных		7 842	15 982
Проценты полученные		17 115	67 805
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности		(145 369)	(434 289)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		1 527 114	2 554 878
Погашение заемных средств		(264 393)	(1 453 723)
Выплата дивидендов	18	(10 000)	(5 000)
Прочие выплаты из нераспределенной прибыли	18	(116 830)	(177 485)
Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности		1 135 891	918 670
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(361 503)	(11 555)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	17	615 860	627 415
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	17	254 357	615 860

Салеева Наталья Борисовна
Генеральный директор



Прилагаемые примечания на стр. 9–70 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	Капитал, принадлежащий собственнику			Неконтролирующая доля	Итого капитал	
		Капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток			
На1 января 2013 г.	18	2 517 159	90 840	(190 023)	2 417 976	578	2 418 554
Прибыль за год		—	—	148 575	148 575	54	148 629
Итого совокупный доход		—	—	148 575	148 575	54	148 629
Операции с собственником							
Дивиденды объявленные		—	—	(5 000)	(5 000)	—	(5 000)
Прочие операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала		—	—	(263 000)	(263 000)	—	(263 000)
Итого операции с собственником		—	—	(268 000)	(268 000)	—	(268 000)
На 31 декабря 2013 г.	18	2 517 159	90 840	(309 448)	2 298 551	632	2 299 183
Убыток за год за год		—	—	(937 118)	(937 118)	(632)	(937 750)
Итого совокупный убыток		—	—	(937 118)	(937 118)	(632)	(937 750)
Операции с собственником							
Дивиденды объявленные		—	—	(10 000)	(10 000)	—	(10 000)
Итого операции с собственником		—	—	(10 000)	(10 000)	—	(10 000)
На 31 декабря 2014 г.	18	2 517 159	90 840	(1 256 566)	1 351 433	—	1 351 433



Салеева Наталья Борисовна
Генеральный директор

Прилагаемые примечания на стр.9–70 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

1. Информация о компании

1.1. Организационно-правовой статус и описание деятельности

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. Группа осуществляет 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.

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 29 апреля 2015 года.

1.2. Консолидируемые Дочерние предприятия

Доли участия Общества в дочерних компаниях представлены следующим образом:

	Страна регистра- ции	Основное направление деятельности	Эффективная доля участия Группы		
			2014 г.	2013 г.	2012 г.
ООО «СМУ № 12»	Россия	Генподрядные услуги	96,77%	96,78%	96,78%
ООО «Бухгалтерский учет корпорации»	Россия	Ведение бухгалтерского учета	99,99%	99,99%	99,99%
ООО «Агентство недвижимости ЮУ КЖСИ»	Россия	Реализация недвижимости	99,99%	100%	100%
ООО «Управляющая компания ЮУ КЖСИ»	Россия	Обслуживающие услуги	99,99%	99,99%	99,99%

1.3. Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

1. Информация о компании (продолжение)

1.3. Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2014 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть и значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. В декабре 2014 года процентные ставки в рублях значительно выросли в результате поднятия Банком России ключевой ставки до 17%. Совокупность указанных факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

2. Основные положения учетной политики

2.1. Основа подготовки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), выпущенными Советом по Международным стандартам финансовой отчетности («Совет по МСФО») для обеспечения исполнения требований Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа оценки по исторической стоимости.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность выражена в российских рублях («руб.»), и все суммы округлены до тысяч рублей, если не указано иное. Российский рубль также является функциональной валютой Группы и всех ее дочерних компаний.

2.2. Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2014 г. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- ▶ наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- ▶ наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2. Принципы консолидации (продолжение)

При наличии у Группы менее чем большинство прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- ▶ соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- ▶ права, обусловленные другими соглашениями;
- ▶ права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля. Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она:

- ▶ Прекращает признание активов и обязательства дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвила);
- ▶ Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольных долей участия;
- ▶ Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале;
- ▶ Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения;
- ▶ Признает справедливую стоимость оставшейся инвестиции;
- ▶ Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка;
- ▶ Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе ПСД, в состав прибыли или убытка или нераспределенной прибыли в соответствии с конкретными требованиями МСФО, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные 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.

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:

а) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

iii. Процентный доход по ипотечам выданным

Процентный доход по ипотечам выданным начисляется ежемесячно на всю сумму задолженности в соответствии с условиями контрактов. В 2014 году Группа выдавала ипотеки по ставкам от 7,65% до 18% годовых (в 2013 году от 5,50% до 18%). Процентный доход по включается в состав выручки по обычным видам деятельности.

b) 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.

c) Вознаграждения работникам

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.

Группа осуществляет фиксированные выплаты в Пенсионный фонд Российской Федерации, фонды социального и медицинского страхования по официальным действующим ставкам (около 30%) исходя из общих выплат работникам. Группа не имеет юридического или добровольно принятого на себя обязательства по осуществлению дополнительных отчислений в отношении указанных выплат. Единственным обязательством Группы является обязательство производить указанные отчисления по мере наступления срока их уплаты. Данные отчисления относятся на расходы в момент их возникновения.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

d) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

е) 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, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- ▶ строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;
- ▶ заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (см. примечание 2.3 i(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.

f) 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 нежилкой недвижимости отражаются в составе авансов полученных в сумме равной справедливой стоимости полученных прав аренды земли.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

g) Финансовые инструменты

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

i. Непроемные 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

ii. 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 определен 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.

iii. 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 2.3 h).

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. Примечание 16) и денежные средства и их эквиваленты (см. Примечание 17).

iv. 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

v. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были 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 2.3 h(i)), признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции 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.

vi. 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, обязательства по финансовой аренде и торговая и прочая кредиторская задолженность.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

vii. 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.

h) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

i) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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 2.3 е, 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

j) 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.

к) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

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.

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.

l) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

m) Основные средства

Первоначальная стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением актива. Стоимость активов, сооруженных хозяйственным способом, включает в себя стоимость материалов и прямых затрат труда, всех прочих затрат, непосредственно необходимых для приведения актива в работоспособное состояние, позволяющее использовать его по назначению, а также стоимость затрат на демонтаж и удаление объектов и восстановление занимаемого ими участка. Приобретенное программное обеспечение, являющееся неотъемлемой функциональной частью соответствующего оборудования, капитализируется в составе этого оборудования. В случаях когда части объекта основных средств имеют различные сроки полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (основные компоненты) основных средств.

Стоимость замены части объекта основных средств отражается в составе балансовой стоимости такого объекта при наличии вероятности получения Группой будущих экономических выгод от такой части, при этом ее стоимость поддается достоверной оценке. Затраты на текущее обслуживание основных средств отражаются в составе прибыли или убытка по факту.

Амортизация отражается в составе прибыли или убытка по методу равномерного списания в течение расчетных сроков полезного использования каждой части объекта основных средств. Арендованные активы амортизируются в течение срока аренды или срока их полезного использования, в зависимости от того, какой из них короче. Земля не подлежит амортизации.

Предполагаемый срок полезного использования в отчетном и сравнительном периодах, следующий:

Здания	9-65 лет
Установки и оборудование	4-27 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-6 лет
Прочее	2-15 лет

Ликвидационная стоимость, срок полезного использования и методы амортизации основных средств анализируются в конце каждого годового отчетного периода и при необходимости корректируются.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором признание актива было прекращено.

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.4. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

Новые и измененные стандарты и интерпретации

Группа впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты.

Характер и влияние каждого нового стандарта/поправки описаны ниже. За исключением изменений, описанных ниже, учетная политика Группы не менялась по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

«Инвестиционные компании» (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27)

Данные поправки предусматривают исключение в отношении требования о консолидации для компаний, удовлетворяющих определению инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», и должны применяться ретроспективно с определенными освобождениями в отношении перехода к использованию стандарта. Согласно исключению в отношении консолидации инвестиционные компании должны учитывать свои дочерние компании по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку материнская компания Группы не удовлетворяет классификации в качестве инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10.

«Взаимозачет финансовых активов и обязательств» - Поправки к МСФО (IAS) 32

Данные поправки разъясняют значение фразы «в настоящий момент имеется обеспеченное юридической защитой право осуществить зачет признанных сумм» и критерии взаимозачета для применяемых расчетными палатами механизмов неодновременных расчетов и применяются ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку ни одна из компаний Группы не имеет соглашений о взаимозачете.

«Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» - Поправки к МСФО (IAS) 39

Данные поправки предусматривают освобождение от прекращения учета хеджирования при условии, что новация производного инструмента, обозначенного как инструмент хеджирования, удовлетворяет определенным критериям, и должны применяться ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не осуществляла новацию своих производных инструментов в течение отчетного или предыдущего периода.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.4. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

Разъяснение КРМСФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»

Разъяснение КРМСФО (IFRIC) 21 уточняет, что компания признает обязательство по уплате обязательного платежа в момент осуществления деятельности, вследствие которой согласно законодательству возникает обязанность по уплате. Разъяснение также уточняет, что если обязанность по уплате обязательного платежа возникает вследствие достижения некоторого минимального порогового значения, соответствующее обязательство до достижения такого минимального порогового значения не признается. Разъяснение КРМСФО (IFRIC) 21 применяется ретроспективно. Данное разъяснение не оказало влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку она применила принципы признания согласно МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» в соответствии с требованиями Разъяснения КРМСФО (IFRIC) 21 в предыдущих периодах.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 гг.»

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2010-2012 гг. Совет по МСФО выпустил семь поправок к шести стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Поправка к МСФО (IFRS) 13 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что беспроцентная краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность могут оцениваться по суммам к оплате или получению, если эффект дисконтирования является несущественным. Данная поправка к МСФО (IFRS) 13 не оказала влияния на финансовую отчетность Группы.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 гг.»

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2011-2013 гг. Совет по МСФО выпустил четыре поправки к четырем стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности». Поправка к МСФО (IFRS) 1 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что компания вправе применять либо действующий стандарт, либо новый стандарт, который пока не является обязательным, но допускает досрочное применение, при условии последовательного применения такого стандарта в периодах, представленных в первой финансовой отчетности компании по МСФО. Данная поправка к МСФО (IFRS) 1 не оказала влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа уже составляет свою финансовую отчетность по МСФО.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации финансовой отчетности Группы, приведены ниже. Список включает стандарты и интерпретации, которые будут применимы для Группы в будущем. Группа предполагает применение данных стандартов с даты их вступления в силу.

МСФО(IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 г. Совет по МСФО выпустил окончательную редакцию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая отражает результаты всех этапов проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, обесценения и учета хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Досрочное применение предыдущих редакций МСФО (IFRS) 9 (2009 г., 2010 г. и 2013 г.) допускается, если дата первоначального применения приходится на период до 1 февраля 2015 г. Применение МСФО (IFRS) 9 не окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов и обязательств Группы.

МСФО(IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»

МСФО (IFRS) 14 является необязательным стандартом, который разрешает организациям, деятельность которых подлежит тарифному регулированию, продолжать применять большинство применявшихся ими действующих принципов учетной политики в отношении остатков по счетам отложенных тарифных разниц после первого применения МСФО. Организации, применяющие МСФО (IFRS) 14, должны представить счета отложенных тарифных разниц отдельными строками в отчете о финансовом положении, а движения по таким остаткам – отдельными строками в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Стандарт требует раскрытия информации о характере тарифного регулирования и связанных с ним рисках, а также о влиянии такого регулирования на финансовую отчетность организации. МСФО (IFRS) 14 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Поскольку Группа уже подготавливает отчетность по МСФО, данный стандарт не применим к ее финансовой отчетности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Поправки к МСФО(IAS) 19 «Пенсионные программы с установленными выплатами: Взносы работников»

МСФО (IAS) 19 требует, чтобы организация учитывала взносы работников или третьих сторон при учете пенсионных программ с установленными выплатами. Если взносы связаны с услугами, они относятся на периоды оказания услуг как отрицательное вознаграждение. Поправки разъясняют, что если сумма взносов не зависит от стажа работы, организация вправе признавать такие взносы в качестве уменьшения стоимости услуг в том периоде, в котором оказаны соответствующие услуги, вместо отнесения взносов на периоды оказания услуг. Поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты. Группа не ожидает, что данные поправки будут применимы для Группы, поскольку ни одна из организаций Группы не имеет пенсионных программ с установленными выплатами со взносами со стороны работников или третьих лиц.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 гг.»

Данные поправки вступают в силу с 1 июля 2014 г. и предположительно не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы. Документ включает в себя следующие поправки:

Поправка к МСФО(IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях»

Данная поправка применяется перспективно и разъясняет различные вопросы, связанные с определениями условия достижения результатов и условия периода оказания услуг, являющихся условиями наделения правами:

- ▶ Условие достижения результатов должно содержать условие периода оказания услуг;
- ▶ Целевой показатель должен достигаться во время оказания услуг контрагентом;
- ▶ Целевой показатель должен относиться к деятельности компании или другой компании в составе той же группы;
- ▶ Условие достижения результатов может быть рыночным условием или не быть таковым;
- ▶ Если контрагент по какой-либо причине прекращает предоставление услуг в течение периода наделения правами, условие периода оказания услуг не выполняется.

Поправка к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что все соглашения об условном возмещении, классифицированные в качестве обязательств (либо активов), которые обусловлены объединением бизнеса, должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, вне зависимости от того, относятся ли они к сфере применения МСФО (IFRS) 9 (либо МСФО (IAS) 39, если применимо).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Поправки к МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»

Поправки применяются ретроспективно и разъясняют следующее:

- ▶ Организация должна раскрывать информацию о суждениях, которые использовало руководство при применении критериев агрегирования в пункте 12 МСФО (IFRS) 8, в том числе краткое описание операционных сегментов, которые были агрегированы подобным образом, и экономические индикаторы (например, продажи и валовая маржа), которые оценивались при формировании вывода о том, что агрегированные операционные сегменты имеют схожие экономические характеристики;
- ▶ Информация о сверке активов сегмента и совокупных активов раскрывается только в том случае, если сверка предоставляется руководству, принимающему операционные решения, аналогично информации, раскрываемой по обязательствам сегмента.

Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

Поправки применяются ретроспективно и разъясняют в рамках МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, что актив может переоцениваться на основании наблюдаемых данных относительно его валовой либо чистой балансовой стоимости. Кроме того, разъясняется, что накопленная амортизация является разницей между валовой и балансовой стоимостью актива.

Поправка к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»

Поправка применяется ретроспективно и разъясняет, что управляющая компания (компания, которая предоставляет услуги ключевого управленческого персонала) является связанной стороной и к ней применяются требования к раскрытию информации о связанных сторонах. Кроме того, организация, которая пользуется услугами управляющей компании, обязана раскрывать информацию о расходах, понесенных в связи с потреблением услуг по управлению.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 гг.»

Данные поправки вступают в силу с 1 июля 2014 г. и предположительно не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы. Документ включает в себя следующие поправки:

Поправка к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет следующие исключения из сферы применения МСФО (IFRS) 3:

- ▶ К сфере применения МСФО (IFRS) 3 не относятся все соглашения о совместном предпринимательстве, а не только совместные предприятия;
- ▶ Данное исключение из сферы применения применяется исключительно в отношении учета в финансовой отчетности самого соглашения о совместном предпринимательстве.

Поправка к МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что исключение в отношении портфеля в МСФО (IFRS) 13 может применяться не только в отношении финансовых активов и финансовых обязательств, но также в отношении других договоров, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 9 (либо МСФО (IAS) 39, если применимо).

Поправка к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

Описание дополнительных услуг в МСФО (IAS) 40 разграничивает инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем (т.е. основные средства). Поправка применяется перспективно и разъясняет, что для определения того, чем является операция (приобретением актива или объединением бизнеса) применяется МСФО (IFRS) 3, а не МСФО (IAS) 40.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 г. и предусматривает новую модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с клиентами. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается по сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг клиенту. Принципы МСФО (IFRS) 15 предусматривают более структурированный подход к оценке и признанию выручки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Новый стандарт по выручке применяется в отношении всех организаций и заменит все действующие требования к признанию выручки согласно МСФО. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты, ретроспективно в полном объеме либо с использованием модифицированного ретроспективного подхода, при этом допускается досрочное применение. В настоящее время Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 11 *«Совместная деятельность» – «Учет приобретений долей участия в совместных операциях»*

Поправки к МСФО (IFRS) 11 требуют, чтобы участник совместных операций учитывал приобретение доли участия в совместной операции, деятельность которой представляет собой бизнес, согласно соответствующим принципам МСФО (IFRS) 3 для учета объединений бизнеса. Поправки также разъясняют, что ранее имевшиеся доли участия в совместной операции не переоцениваются при приобретении дополнительной доли участия в той же совместной операции, если сохраняется совместный контроль. Кроме того, в МСФО (IFRS) 11 было включено исключение из сферы применения, согласно которому данные поправки не применяются, если стороны, осуществляющие совместный контроль (включая отчитывающуюся организацию), находятся под общим контролем одной и той же конечной контролирующей стороны.

Поправки применяются как в отношении приобретения первоначальной доли участия в совместной операции, так и в отношении приобретения дополнительных долей в той же совместной операции и вступают в силу на перспективной основе в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 *«Разъяснение допустимых методов амортизации»*

Поправки разъясняют принципы МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, которые заключаются в том, что выручка отражает структуру экономических выгод, которые генерируются в результате деятельности бизнеса (частью которого является актив), а не экономические выгоды, которые потребляются в рамках использования актива. В результате основанный на выручке метод не может использоваться для амортизации основных средств и может использоваться только в редких случаях для амортизации нематериальных активов. Поправки применяются на перспективной основе в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не использовала основанный на выручке метод для амортизации своих внеоборотных активов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

3. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 *«Сельское хозяйство: плодоносящие растения»*

Поправки вносят изменения в требования к учету биологических активов, соответствующих определению плодоносящих растений. Согласно поправкам биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, более не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 41. Вместо этого к ним применяется МСФО (IAS) 16. После первоначального признания плодоносящие растения будут оцениваться согласно МСФО (IAS) 16 по накопленным фактическим затратам (до созревания) и с использованием модели учета по фактическим затратам либо модели учета по переоцененной стоимости (после созревания). Поправки также подтверждают, что продукция плодоносящих растений по-прежнему остается в сфере применения МСФО (IAS) 41 и должна оцениваться по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. В отношении государственных субсидий, относящихся к плодоносящим растениям, будет применяться МСФО (IAS) 20 *«Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи»*. Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют плодоносящие растения.

Поправки к МСФО (IAS) 27 *«Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности»*

Поправки разрешают компаниям использовать метод долевого участия для учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и зависимые организации в отдельной финансовой отчетности. Компании, которые уже применяют МСФО и принимают решение о переходе на метод долевого участия в своей отдельной финансовой отчетности, должны будут применять это изменение ретроспективно.

Организации, впервые применяющие МСФО и принимающие решение об использовании метода долевого участия в своей отдельной финансовой отчетности, обязаны применять этот метод с даты перехода на МСФО. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от ее руководства определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

Неконсолидируемые структурированные предприятия

Группа является единственным 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.

Группа не обладает полномочиями в отношении данных структурированных предприятий, не получает доходов от деятельности фондов и/или не несет риск убытка, связанного с ее участием в данных неконсолидируемых структурированных предприятиях. Решения о предоставлении финансовых ресурсов фондам принимаются единственным акционером группы. Руководство Группы считает, что фонды не контролируются Группой, и, как результат, не консолидируются в составе Группы, так как не выполняются условия, необходимые для наличия контроля согласно МСФО (IFRS) 10.

Информация в отношении операций Группы с данными фондами, а также обязательств Группы по финансированию деятельности фондов представлена в Примечании 18.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Чистая стоимость реализации запасов

Оценка чистой стоимости реализации запасов проводится исходя из наиболее надежных данных на дату оценки. Такая оценка учитывает колебания цен и затраты, непосредственно связанные с событиями, произошедшими после отчетной даты, при условии, что они подтверждают наличие условий, существовавших на конец отчетного периода. Указанные оценки могут оказать существенное влияние на балансовую стоимость запасов и на себестоимость реализации за отчетный период.

Гарантийные обязательства

Оценка суммы резервов на гарантийные обязательства проводится в соответствии с учетной политикой. При оценке суммы резерва учитываются исторические данные и статистическая информация, имеющаяся по состоянию на дату оценки. При проведении оценки во внимание принимаются наиболее существенные претензии по гарантиям, имевшие место после отчетной даты. Указанные оценки могут оказать существенное влияние на сумму резерва на гарантийные обязательства и на себестоимость реализации за отчетный период.

Отложенные налоги

Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой отсутствует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать актив по отложенному налогу полностью или частично. Оценка указанной вероятности включает в себя субъективные суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенного налогового актива учитываются различные факторы, в т.ч. прошлые результаты операционной деятельности, планы операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от этих оценок или если эти оценки должны быть скорректированы в будущем, то это может оказать отрицательное влияние на финансовое положение, результаты операционной деятельности и движение денежных средств. Если оценка суммы отложенных налоговых активов, которые возможно использовать в будущем, снижается, данное снижение признается в отчете о совокупном доходе.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых инструментов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных, как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности. Более подробная информация приводится в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

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, 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 залладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению залладных. 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.

ОАО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

5. Операционные сегменты (продолжение)

(i) Информация об отчетных сегментах

	Сегмент строительства и реализации недвижимости		Финансовый сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.
Выручка от продаж	1 862 062	2 211 203	1 638 418	1 816 164	24 983	25 783	3 525 463	4 053 150
Выручка от продаж между сегментами	–	–	–	–	52 926	32 669	52 926	32 669
Итого выручка отчетного сегмента	1 862 062	2 211 203	1 638 418	1 816 164	77 909	58 452	3 578 389	4 085 819
Процентные доходы	–	–	17 115	67 805	–	–	17 115	67 805
Процентные расходы	(310 461)	(50 718)	–	–	–	–	(310 461)	(50 718)
Прибыль отчетного сегмента до налогообложения	(699 774)	8 747	105 085	117 378	(62 723)	24 675	(657 412)	150 800
Активы отчетного сегмента	6 093 866	5 898 519	2 101 712	1 117 070	39 289	14 772	8 234 867	7 030 361
Обязательства отчетного сегмента	6 179 136	4 256 194	–	–	11 511	3 129	6 190 647	4 259 323

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

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

	2014 г.	2013 г.
Выручка	3 578 389	4 085 819
Исключение внутригрупповых оборотов	(52 926)	(32 669)
Признание выручки в корректном периоде	(113 915)	311 041
Сворачивание выручки от продажи займов выданных и разворачивание выручки по договорам долевого участия	(1 450 460)	(1 674 496)
Продажа прочего имущества	—	23 038
Прочие корректировки	14 718	21 486
Консолидированная выручка	1 975 806	2 734 219

	2014 г.	2013 г.
Прибыль или убыток до налогообложения	(657 412)	150 800
Восстановление / (начисление) резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	(123 274)	(12 823)
Восстановление / (начисление) резерва под обесценение запасов	642 297	92 507
Начисление резерва под обесценение прав аренды земли (Начисление) / восстановление резерва под обесценение инвестиций	(755 190)	—
(Начисление) / восстановление резерва по гарантийным обязательствам	(30 941)	11 465
(Начисление) / восстановление резерва по возвраты закладных	(23 072)	477
Закрытие строительства за счет резерва по СМР	(33 832)	23 411
Эффект списания запасов до чистой стоимости реализации	102 860	28 373
Эффект дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности	(226 393)	—
	37 863	—
Исключение нереализованной внутригрупповой прибыли / (убытка)	12 411	—
Результат признания выручки в корректном периоде	(13 693)	100 142
Начисление НДС по инвестиционным договорам	109 481	(48 711)
Списание прочей дебиторской задолженности	—	(66 106)
Капитализация процентов	61 673	(59 248)
Прочие корректировки	16 660	3 708
	(880 562)	223 995

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

5. Операционные сегменты (продолжение)

	2014 г.	2013 г.
Активы	8 234 867	7 030 361
Нераспределенные статьи	481 381	640 161
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	(128 365)	(42 489)
Резерв под обесценение запасов	115 768	(526 529)
Резерв под обесценение инвестиций	(128 895)	(97 954)
Резерв под обесценение прав аренды земли	(706 305)	–
Эффект списания запасов до чистой стоимости реализации	(226 046)	(3 130)
Эффект дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности	(222 831)	(225 948)
Исключение нереализованной внутригрупповой прибыли	(8 181)	(21 929)
Результат признания выручки в корректном периоде	(4 234)	1 319
Начисление НДС по инвестиционным договорам	–	14 539
Исключение внутригрупповых остатков	(453 374)	(553 290)
Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто-величине	(299 848)	(393 181)
Исключение внутригрупповых инвестиций	–	(41 140)
Начисление отложенных налогов в соответствии с МСФО	67 705	233 841
Списание авансов выданных	(66 106)	(66 106)
Капитализация процентов	174 653	(21 422)
Корректировка продажи ипотечных займов	438 925	282 226
Закрытие строительства за счет резерва на СМР	67 082	–
Прочие корректировки	2 874	(7 132)
Консолидированная общая величина активов	7 339 070	6 202 197

	2014 г.	2013 г.
Обязательства	6 190 647	4 259 323
Нераспределенные статьи	1 346	29 751
Результат признания выручки в корректном периоде	8 141	–
Начисление НДС по инвестиционным договорам	–	124 020
Исключение внутригрупповых остатков	(412 602)	(553 290)
Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто-величине	(299 848)	(393 181)
Начисление отложенных налогов в соответствии с МСФО	(1 346)	(8 525)
Начисление кредиторской задолженности по прочим операциям с акционерами	–	165 515
Корректировка продажи ипотечных займов	438 925	282 226
Резерв под возвраты залладных	33 832	–
Резерв по гарантийным обязательствам	23 072	–
Закрытие строительства за счет резерва на СМР	(35 778)	–
Прочие корректировки	41 248	(2 825)
Консолидированная общая величина обязательств	5 987 637	3 903 014

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

6. Выручка

	2014 г.	2013 г.
Выручка от продажи квартир	1 716 422	2 387 477
Процентный доход по займам выданным	164 103	118 033
Выручка от уступки прав требования	38 327	129 464
Выручка от обслуживания проданных займов	23 854	23 635
Выручка от оказания строительных услуг	—	5 519
Прочая выручка	33 100	70 091
	1 975 806	2 734 219

В 2014 и 2013 годах объем продаж ни по одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

7. Расходы на оплату труда

	2014 г.	2013 г.
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	(67 318)	(62 931)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(98 799)	(90 907)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(18 542)	(17 804)
	(184 659)	(171 642)

8. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы за отчетный период составили:

	2014 г.	2013 г.
Доход от восстановления резерва по налогам	109 481	—
Штрафы, пени, неустойки	5 044	11 191
Доход от восстановления резерва под обесценение авансов выданных	—	7 238
Прочие доходы	17 324	6 535
	131 849	24 964

Коммерческие расходы:

	2014 г.	2013 г.
Расходы на рекламу	(27 541)	(56 314)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ	(18 542)	(17 804)
Прочие расходы	(10 449)	(4 540)
	(56 532)	(78 658)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

8. Прочие доходы и расходы (продолжение)

Административные расходы:

	2014 г.	2013 г.
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ	(98 799)	(90 907)
Налоги, кроме налога на прибыль	(11 717)	(7 701)
Аренда (Примечание 25)	(16 620)	(15 689)
Материалы	(7 254)	(7 415)
Консультационные услуги	(6 728)	(11 723)
Амортизация	(4 475)	(3 471)
Ремонты	—	(1 078)
Пошлины	(11 338)	(7 467)
Прочие административные расходы	(25 389)	(16 491)
	(182 320)	(161 942)

Прочие расходы за отчетный период составили:

	2014 г.	2013 г.
Списание не подлежащей взысканию торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	(15 587)	(10 258)
Списание объектов незавершенного строительства	(36 664)	—
Списание неподлежащих взысканию инвестиций	—	(5 751)
Создание резерва по возврату залладных (Примечание 21)	(33 832)	—
Дополнительный взнос в Фонд СИЖК (Примечание 18)	(24 397)	—
Безвозмездная передача квартир	(11 869)	—
Расход по созданию резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	(153 044)	(21 609)
Расходы на мероприятия и корпоративы	(4 310)	(4 801)
Расходы на благотворительность	(739)	(11 886)
Штрафы, пени, неустойки	(2 361)	(24 104)
Расход по созданию резерва под обесценение инвестиций	(35 824)	(1 961)
Прочие	(48 647)	(9 418)
	(367 274)	(89 788)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

9. Финансовые доходы и расходы

	2014 г.	2013 г.
Финансовые доходы		
Премия по уступке прав требования залладных (Примечание 13)	7 842	15 982
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	39 340	22 885
Процентный доход по банковским депозитам	17 115	67 805
	64 297	106 672
Финансовые расходы		
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	—	—
Процентный расход	—	(30 194)
	—	(30 194)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка за период	64 297	76 478

10. Налог на прибыль**Суммы, признанные в составе прибыли или убытка**

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% (в 2013 году – 20%), которая представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	2014 г.	2013 г.
Текущий налог на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(329)	(57 046)
	(329)	(57 046)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(56 859)	(18 320)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(57 188)	(75 366)

Сверка эффективной ставки налога:

	2014 г.		2013 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности	(880 562)	100	223 995	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Компании	176 112	(20)	(44 799)	(20)
Налоговый эффект от статей необлагаемых / (невывчитаемых) для налоговых целей	(161 968)	18	(30 567)	(14)
Налоговые убытки текущего периода, по которым не был признан отложенный налоговый актив	(103 705)	12		
Корректировка налогооблагаемой прибыли предыдущего периода, признанная в текущем периоде	32 373	(4)	—	—
	(57 188)	6	(75 366)	(34)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

10. Налог на прибыль (продолжение)**Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Инвестиции	27 899	21 217		–	27 899	21 217
Запасы	132 491	156 997	(98 707)	(673)	33 784	156 324
Торговая и прочая дебиторская задолженность	104 772	67 864	(3 310)	–	101 462	67 864
Резервы	20 133	33 176	(951)	–	19 182	33 176
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 332	440	(625)	(38 128)	1 707	(37 688)
Налоговые активы/(обязательства)	287 627	279 694	(103 593)	(38 801)	184 034	240 893
Зачет налога	(103 389)	(37 796)	103 389	37 796	–	–
Чистые налоговые активы/(обязательства)	184 238	241 898	(204)	(1 005)	184 034	240 893

Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, переносимых на будущее. Срок зачета налоговых убытков истекает в 2023-2024 году. В отношении данных статей не были признаны отложенные налоговые активы в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли, против которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды.

Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2014 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 44 294 тыс. руб. (в 2013 году – 30 572 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

11. Основные средства

	Здания	Сооружения	Прочее оборудование	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	ИТОГО
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2013 г.	144	1 751	10 908	6 063	–	18 866
Поступления	–	410	374	4 028	–	4 812
Выбытия	–	–	(484)	(603)	–	(1 087)
На 31 декабря 2013 г.	144	2 161	10 798	9 488	–	22 591
Поступления	–	–	–	–	143 692	143 692
Выбытия	–	(790)	(410)	(1 971)	–	(3 171)
Активы предназначенные для распределения	–	–	–	–	–	–
Корректировка по переоценке	–	–	–	–	–	–
Перевод	–	117 963	2 590	5 619	(126 172)	–
На 31 декабря 2014 г.	144	119 334	12 978	13 136	17 520	163 112
Накопленный износ						
На 1 января 2013 г.	(100)	(803)	(3 323)	(3 243)	–	(7 469)
Начисленный износ	(44)	(544)	(1 837)	(2 461)	–	(4 886)
Выбытие	–	–	377	547	–	924
На 31 декабря 2013 г.	(144)	(1 347)	(4 783)	(5 157)	–	(11 431)
Начисленный износ	–	(4 282)	(2 292)	(2 995)	–	(9 569)
Выбытие	129	790	401	1 959	–	3 279
На 31 декабря 2014 г.	(15)	(4 839)	(6 674)	(6 193)	–	(17 721)
Остаточная стоимость на 1 января 2013 г.	44	948	7 585	2 820	–	11 397
Остаточная стоимость на 31 декабря 2013 г.	–	814	6 015	4 331	–	11 160
Остаточная стоимость на 31 декабря 2014 г.	129	114 495	6 304	6 943	17 520	145 391

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

12. Нематериальные активы

Нематериальные активы и соответствующая накопленная амортизация включают:

тыс. руб.	Права аренды земли
Себестоимость	
На 1 января 2013 г.	–
Поступление	679 780
Выбытие	–
На 31 декабря 2013 г.	679 780
Перевод из незавершенного производства	48 885
Поступление	26 525
Выбытие	–
На 31 декабря 2014 г.	755 190
Убытки от обесценения	
На 1 января 2013 г.	–
Начисление убытка от обесценения	–
На 31 декабря 2013 г.	–
Начисление убытка от обесценения (Примечание 8)	(755 190)
На 31 декабря 2014 г.	(755 190)
Балансовая стоимость	
Остаточная стоимость на 1 января 2013 г.	–
Остаточная стоимость на 31 декабря 2013 г.	679 780
Остаточная стоимость на 31 декабря 2014 г.	–

В 2013 году Группа приобрела права аренды земельного участка в Сосновском районе Челябинской области общей площадью 1 456 328 кв. м. Группа планировала начать строительство недвижимости в 2014 году. В течение 2014 года Группа капитализировала дополнительные затраты в отношении данного актива в размере 75 190 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2014 года задолженность Группы за указанные права аренды составляет 85 800 тыс. руб. (31 декабря 2013 года: 154 847 тыс. руб.). В 2014-2015 году планы Группы в отношении данного участка претерпели существенные изменения, и в настоящий момент и на обозримое будущее Группа не располагает планом застройки в отношении данного объекта. Договор аренды участка действует до 31 декабря 2017 года и может быть расторгнут арендодателем досрочно в случае несоблюдения Группой условий по возведению определенного количества квадратных метров жилья, которые по состоянию на 31 декабря 2014 года не выполняются. Руководство Группы считает, что по состоянию на 31 декабря 2014 года имеются индикаторы обесценения данного нематериального актива. Группа не проводила расчет ценности от использования данного актива на основе прогнозируемых денежных потоков и финансовых планов ввиду их отсутствия; возмещаемая стоимость актива была определена независимым оценщиком сравнительным методом. На основании этой оценки Группа признала убытки от обесценения данного актива в размере 755 190 тыс. руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

13. Прочие финансовые активы – Инвестиции

	2014 г.	2013 г.
Депозиты	–	17 470
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваемые по справедливой стоимости	2 037 721	1 286 084
	2 037 721	1 303 554

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 одного года с момента выдачи займа Группа рефинансирует указанную задолженность путем ее продажи банкам-партнерам, либо Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования («АИЖК»).

В 2014 году Группа продала портфели ипотечных кредитов с фиксированной процентной ставкой в размере 1 444 229 тыс. руб. (в 2013 году – 1 388 142 тыс. руб.) по цене 1 452 071 тыс. руб. (в 2013 году – 1 404 124 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 7 842 тыс. руб. (в 2012 году – 15 982 тыс. руб.) (Примечание 9). 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 кредитов, составляющему 180 месяцев. Группа оценивает справедливую стоимость опциона по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 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.

Существенных требований по обратному выкупу в 2014 году и прошлых периодах Группе предъявлено не было. В 2014 на основе исторических данных был начислен резерв под обратный выкуп закладных в размере 33 832 тыс. руб. (Примечание 21).

В 2014 году Группа продала портфель ипотечных займов с фиксированной процентной ставкой банку-партнеру в сумме 156 699 тыс. руб. (2013: 282 226 тыс. руб.), но по условиям продажи банк может потребовать обратный выкуп данных займов в течение трех лет в случае неисполнения заемщиком 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).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

13. Прочие финансовые активы – Инвестиции (продолжение)

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 2014 г. составила 12,88% годовых (31 декабря 2013 г. – 12,19%). Средний срок в 2014 и 2013 гг. составил 15 лет.

По состоянию на 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 543 455 тыс. руб. заложены в качестве обеспечения по банковским кредитам (Примечание 19).

Информация о подверженности Группы кредитному риску и риску изменения процентных ставок, а также об убытках от обесценения инвестиций раскрывается в Примечании 23.

14. 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:

	2014 г.	2013 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	328 122	568 969
Авансы выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	290 695	460 994
Резерв под обесценение авансов выданных	(51 755)	(13 500)
	567 062	1 016 463

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

	2014 г.	2013 г.
Остаток на начало года	13 500	56 585
Восстановление резерва	(369)	(7 238)
Начисление резерва	38 624	–
Списание выданных авансов за счет резерва	–	(35 847)
Остаток на конец года	51 755	13 500

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

15. Запасы

На 31 декабря запасы включали в себя следующие позиции:

	2014 г.	2013 г.
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 182 309	1 015 718
Сырье и расходные материалы	472	–
Незавершенное строительство	1 951 322	1 724 391
Резерв под обесценение запасов	(290 159)	(717 092)
	3 843 944	2 023 017
Списание запасов в отчетном году	(3 477)	(3 130)

Изменения в сумме резерва под обесценение неликвидных запасов и списание до чистой стоимости реализации в течение года составили:

	2014 г.	2013 г.
Остаток на начало года	(717 092)	(763 950)
Изменение за год, учтенное в составе себестоимости	426 933	46 858
Остаток на конец года	(290 159)	(717 092)

Капитализированные затраты по займам, связанные со строительством квалифицируемых активов, в 2014 году составили 317 235 тыс. руб. (в 2013 году – 225 934 тыс. руб.) при ставке капитализации в 10,56% (в 2013 году – 10,19%).

По состоянию на 31 декабря 2014 года квартиры в готовых жилых домах в микрорайоне Белый Хутор балансовой стоимостью 1 005 273 тыс. руб. заложены в качестве обеспечения по банковским кредитам (Примечание 19).

16. Торговая и прочая дебиторская задолженность

На 31 декабря торговая и прочая дебиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

	2014 г.	2013 г.
Долгосрочная задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	120 352	120 950
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(33 451)	(30 388)
	86 901	90 562
Краткосрочная задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	225 361	122 138
Прочая дебиторская задолженность	13 664	32 859
Прочие налоги к возмещению	41 226	59 159
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(114 338)	(2 613)
	165 913	211 543
	252 814	302 105

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением задолженности по незавершенным договорам на строительство, раскрыта в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

17. Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

	2014 г.	2013 г.
Остатки на банковских счетах	28 903	31 502
Депозиты до востребования	225 454	584 358
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении	254 357	615 860

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:

	2014 г.	2013 г.
Рейтинг В- *и выше	130 825	586 245
Без рейтинга	123 532	29 615
	254 357	615 860

* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Standard & Poor's и агенств 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 23.

18. Капитал и резервы**Уставный и добавочный капитал**

	Обыкновенные акции 2014	Обыкновенные акции 2013
<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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

18. Капитал и резервы (продолжение)

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 24 июня 2014 г. было принято решение о выплате дивидендов в размере 10 000 тыс. руб.

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 2014 году единственным акционером решение о направлении части чистой прибыли Группы на взносы в некоммерческие организации Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию и Фонд социальной поддержки дольщиков и заемщиков не принималось.

По состоянию на 31 декабря 2013 года задолженность Группы по взносам в указанные фонды составила 165 515 тыс. руб., в течение 2014 года в Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию было перечислено 69 010 тыс. руб., в Фонд Социальной Поддержки Дольщиков и Заемщиков – 47 820 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2014 года задолженность Группы по взносам в указанные фонды составила 48 685 тыс. руб. (см. Примечание 20).

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.

Наблюдательным советом Группы в августе 2014 года было принято рамочное решение о внесении дополнительного взноса в Фонд СИЖК в размере 110 000 тыс. руб. не в рамках распределения прибыли Компании, с осуществлением взносов по мере необходимости финансирования целевых программ Фонда. В соответствии с данным решением в 2014 году Группой было перечислено в данный фонд 24 397 тыс. руб. Группа отразила данную операцию в составе прочих операционных расходов (Примечание 8).

В 2014 году фонды предоставили субсидии физическим лицам, в последствии использованные этими лицами для приобретения жилья у Группы, на общую сумму 126 430 тыс. руб. (2013: 173 367 тыс. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

19. 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 23.

На 31 декабря кредиты и займы включали в себя следующие позиции:

	2014 г.	2013 г.
Долгосрочные обязательства		
Облигационный займ	2 500 000	2 500 000
Обеспеченные банковские кредиты	271 560	—
	2 771 560	2 500 000
Краткосрочные обязательства		
Облигационный займ	86 981	86 296
Обеспеченные банковские кредиты	990 303	—
	1 077 284	86 296
Итого кредиты и займы	3 848 844	2 586 296

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Срок погашения	2014 г.	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Облигационный займ	Руб.	10%	2016	2 500 000	2 586 981
Обеспеченный банковский кредит	Руб.	10.75%	2018	837 114	581 863
Обеспеченный банковский кредит	Руб.	15%	2016	690 000	680 000
				4 027 114	3 848 844

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

19. Кредиты и займы (продолжение)

Условия погашения долга и график платежей (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 года банковские кредиты обеспечены:

- ▶ залогом права аренды земельного участка общей площадью 125 817 кв.м., расположенных в мкрн. № 50 (Краснопольская площадка освоения, Курчатовский район, г. Челябинск), находящихся под объектами незавершенного строительства Группы и включенных в стоимость этих объектов (балансовая стоимость права в составе объектов незавершенного строительства составляет 516 015 тыс. руб.);
- ▶ поручительством одной из дочерних компаний Группы;
- ▶ имущественными правами требования по договору генерального подряда на строительство от 20 июля 2012 года с одной из компаний Группы;
- ▶ запасами (ипотекой квартир в готовых жилых домах, находящихся на балансе Группы и расположенных в мкрн. Белый Хутор) балансовой стоимостью 1 005 273 тыс. руб.;
- ▶ инвестициями (имущественными правами требования, возникшими из договоров займа, заключенных между Группой и физическими лицами) на общую сумму 543 455 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Группа не имеет неиспользованных кредитных линий (в 2013 году также не имела).

В 2014 году Группа допустила нарушение одного из условий кредитного договора с банком (условие по поддержанию заемщиком на счетах банка-кредитора в размере не менее 90% от общего совокупного объема чистых кредитовых оборотов Заемщика ежемесячно) за один период (месяц), которое позволяет банку применить к Группе штрафные санкции, включая досрочное истребование возврата всей суммы кредита. В связи с этим по состоянию на 31 декабря 2014 года Группа классифицировала данный кредит в качестве краткосрочного. В 2015 году Группа получила письмо от банка о неприменении штрафных санкций к Группе в связи с данным нарушением.

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

На 31 декабря торговая и прочая кредиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

	2014 г.	2013 г.
Торговая кредиторская задолженность	353 756	290 105
Прочая кредиторская задолженность	24 943	15 962
Прочие налоги к уплате	24 919	67 662
Расчеты с банками по переданным ипотечным займам	438 925	282 226
Расчеты по прочим операциям с акционером	48 685	165 515
	891 228	821 470

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

21. Резервы

	Резерв на расходы по заверше- нию строитель- ства	Резерв по уплате налогов	Резерв по неис- пользо- ванным отпускам	Резерв под обеспече- ние гаран- тийных обязате- льств	Резерв под обратный выкуп закладных	Итого
Остаток 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	(459 372)	–	–	–	–	(459 372)
Остаток на 31 декабря 2013 г.	182 880	124 020	5 398	1 316	–	313 614
Остаток на 1 января 2014 г.	182 880	124 020	5 398	1 316	–	313 614
Создание резерва в течение периода	280 355	–	15 516	41 221	33 832	370 924
Использование / Восстановление	(424 380)	(124 020)	(13 748)	(1 028)	–	(563 176)
Остаток на 31 декабря 2014 г.	38 855	–	7 166	41 509	33 832	121 362
в том числе						
Краткосрочные	38 855	–	7 166	13 681	33 832	93 534
Долгосрочные	–	–	–	27 828	–	27 828

22. Операции со связанными сторонами**а) Операции со старшим руководящим персоналом****Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Ниже представлены суммы вознаграждения, полученного ключевым управленческим персоналом в течение года, которые отражаются в составе расходов на персонал:

	2014 г.	2013 г.
Заработная плата и премии	19 992	19 311
Обязательные отчисления в фонды социального обеспечения	3 425	3 757
	23 417	23 068

б) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

22. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже приведены расчеты с компаниями, находящимися под контролем государства:

(i) Выручка и прочие доходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.
Вознаграждение по агентскому договору	755	1 905	5	–
Выручка по договору оказания услуг	16 058	18 072	2 892	1 832
Реализация недвижимости	105 161	292 067	5 207	–
Начисление процентов по депозиту	5 702	30 682	–	–
	127 676	342 726	8 104	1 832

(ii) Закупки

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2014 г.	2013 г.	2014 г.	2013 г.
Приобретение прав аренды земельных участков	516 015	–	64 502	–
Строительные и проектные работы	71 883	13 352	394	61 335
Прочие услуги	13 720	1 625	157	44
	601 618	14 977	65 053	61 379

(iii) Авансы выданные

	Остаток по расчетам	
	2014 г.	2013 г.
Авансы, выданные под строительные работы	101 636	80 218
Авансы, выданные под прочие услуги	6 613	318
	108 249	80 536

(iv) Остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств

	Остаток по расчетам	
	2014 г.	2013 г.
Остатки на банковских счетах	22 931	284 237
Банковские депозиты до востребования	–	–
	22 931	284 237

(v) Прочие операции

В 2014 году сумма операций по продаже займов выданных, учитываемых в составе инвестиций, имеющих в наличии для продажи Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования составила 183 756 тыс. руб. (в 2013 году – 309 264 тыс. руб.), остатки по расчетам составили по состоянию на 31 декабря 2014 г. ноль руб. (на 31 декабря 2013 г. – ноль руб.). Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто-величине.

В примечании 18 раскрыта информация в отношении операций Группы с Фондом Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию и Фондом Социальной Поддержки Дольщиков и Заемщиков.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками**а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость**

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

По состоянию на 1 января 2014 г. 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.

б) Оценка справедливой стоимости*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%	Расчетная справедливая стоимость увеличивается / (уменьшается), если рыночная ставка по ипотечному кредиту будет ниже / (выше)

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

с) Управление финансовыми рисками

В процессе своей деятельности Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

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 договорам долевого участия.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

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:

	2014 г.	2013 г.
Инвестиции	2 037 721	1 303 554
Торговая и прочая дебиторская задолженность	211 588	242 946
Денежные средства и их эквиваленты	254 357	615 860
	2 503 666	2 162 360

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:

	2014 г.	2013 г.
Физические лица	170 309	104 591
Компании с высокой долей участия муниципальных органов власти и государства	2 359	2 240
Прочие	28 852	103 299
	201 520	210 130

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)**Убытки от обесценения**

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

2014 г.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	225 650	(61 282)	164 368
Срок просрочки 1-30 дней	63 238	(37 200)	26 038
Срок просрочки 31-90 дней	16 699	(8 187)	8 512
Срок просрочки 91-180 дней	15 867	(15 532)	335
Срок просрочки 181-270 дней	8 816	(6 702)	2 114
Срок просрочки свыше 270 дней	15 443	(15 290)	153
	345 713	(144 193)	201 520

2013 г.	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

Группа считает, что по состоянию на 31 декабря 2014 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:

2014 г.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 863 594	—	1 863 594
Срок просрочки 1-30 дней	52 216	—	52 216
Срок просрочки 31-90 дней	121 911	—	121 911
Срок просрочки 91-180 дней	36 786	(36 786)	—
Срок просрочки 181-270 дней	31 096	(31 096)	—
Срок просрочки свыше 270 дней	79 322	(79 322)	—
	2 184 925	(147 204)	2 037 721

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)**Убытки от обесценения (продолжение)**

2013 г.	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

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:

	2014 г.	2013 г.
Остаток на начало года	32 958	11 392
Увеличение за год	111 236	21 566
Восстановление за год	—	—
Реклассификация задолженности в авансы выданные	—	—
Остаток на конец года	144 194	32 958

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

	2014 г.	2013 г.
Остаток на начало года	43	—
Увеличение за год	3 552	43
Остаток на конец года	3 595	43

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

тыс. руб.	2014 г.	2013 г.
Остаток на начало года	111 380	109 419
Увеличение за год	35 824	1 961
Остаток на конец года	147 204	111 380

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

2014 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 месяца	1 – 3 месяца	3 - 12 месяцев	Более 12 месяцев
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации и банковские кредиты	3 848 844	4 552 364	1 002 449	147 575	226 587	3 175 753
Торговая и прочая кредиторская задолженность	866 309	866 309	866 309			
	4 715 153	5 418 673	1 868 758	147 575	226 587	3 175 753

2013 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 месяца	1 – 3 месяца	3 - 12 месяцев	Более 12 месяцев
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации	2 586 296	3 125 000	–	125 000	125 000	2 875 000
Торговая и прочая кредиторская задолженность	471 582	471 582	471 582	–	–	–
	3 057 878	3 596 582	471 582	125 000	125 000	2 875 000

(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.

Валютный риск

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)*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:

	Балансовая стоимость	
	2014 г.	2013 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	2 037 721	1 303 554
Финансовые обязательства	(3 848 844)	(2 586 296)
	(1 811 123)	(1 282 742)

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 105 450 тыс. руб. (в 2013 году – 65 915 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

23. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

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 2014 и 2013 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине.

e) 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 2013 и 2014 годов изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

24. Условные и договорные обязательства

(a) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство

В 2013-2014 годах Группа заключила договоры долевого участия на строительство жилья и договоры 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 2014 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 3 962 355 тыс. руб. (в 2013 году – 1 045 725 тыс. руб.). Данные обязательства включают затраты на строительство квартир, нежилых помещений, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

24. Условные и договорные обязательства (продолжение)

(б) Судебные разбирательства

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

(в) Налоговые риски

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2014 году в налоговом законодательстве произошли изменения, вступающие в силу с 2015 года, направленные против использования низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2014 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

24. Условные и договорные обязательства (продолжение)

(г) 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 135 500 тыс. руб. до 271 000 тыс. руб. (в 2013 году – 111 500 тыс. руб. до 223 000 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.

(д) 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).

25. Операционная аренда

В 2014 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 2014 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 16 620 тыс. руб. (в 2013 году – 15 689 тыс. руб.) (Примечание 8).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

26. События после отчетной даты

16 марта 2015 года Центральный Банк России понизил ключевую ставку 17% до 15% годовых.

В 2015 году Группа стала участником программы государственного субсидирования ипотеки по правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 по реализации программы государственного субсидирования ипотеки на приобретение недвижимости на первичном рынке совместно с ОАО «АИЖК» и банками- партнерами по ставкам ниже 13% годовых.