

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2013 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

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

.



Закрытое акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123317

Телефон
Факс
Internet

+7 (495) 937 4477
+7 (495) 937 4400/99
www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

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

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

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

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

Аудируемое лицо: ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Зарегистрировано в Едином государственном реестре Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 5077746855049 31 мая 2007 года. Свидетельство серии 77 № 009264525.

123022, города Москва, улица Красная пресня, дом 24.

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

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

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

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

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

Мнение

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

Фонарева С.Б.

Директор, (доверенность от 1 октября 2013 года № 68/13)

ЗАО «КПМГ»

31 июля 2014 года

Москва, Российская Федерация



ЗАО «Группа Компаний «Пионер»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2013 года

тыс. руб.	Пояснение	2013	2012
Выручка	6	6 486 600	6 392 026
Себестоимость продаж		(4 910 443)	(4 565 650)
Валовая прибыль		1 576 157	1 826 376
Прочие доходы	7	18 779	152 543
Коммерческие расходы		(263 365)	(192 008)
Административные расходы	10	(660 526)	(404 952)
Прочие расходы	8	(172 226)	(75 445)
Результаты операционной деятельности		498 819	1 306 514
Финансовые доходы	11	87 342	72 544
Финансовые расходы	11	(415 366)	(421 694)
Прибыль до налогообложения		170 798	957 364
Расход по налогу на прибыль	12	(147 952)	(240 095)
Прибыль и общая совокупный доход, причитающийся собственникам Компании		22 846	717 269

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством ЗАО «Группа Компаний «Пионер» 31 июля 2014 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
 ЗАО «Группа Компаний «Пионер»



Директор по экономике
 ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Соловьева Е.Н.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояснение	31 декабря 2013	31 декабря 2012
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	86 437	89 435
Нематериальные активы	14	5 813 229	1 457 447
Прочие инвестиции	15	18 208	301 185
Отложенные налоговые активы	16	350 162	210 322
Итого внеоборотных активов		6 268 036	2 058 389
Оборотные активы			
Запасы	17	12 536 297	8 962 189
Прочие инвестиции	15	638 378	63 885
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	273 512	416 011
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		37 755	24 669
Денежные средства и их эквиваленты	19	1 336 374	1 210 304
Итого оборотных активов		14 822 316	10 677 058
Всего активов		21 090 352	12 735 447
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	20	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		156 274	133 428
Итого собственного капитала		157 274	134 428
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	3 442 782	2 215 859
Обязательство по вознаграждениям работникам		24 971	24 457
Доля меньшинства в Обществах с ограниченной ответственностью		6 234	9 936
Отложенные налоговые обязательства	16	28 727	232 118
Итого долгосрочных обязательств		3 502 714	2 482 370
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	1 207 074	467 917
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	15 447 144	8 374 996
Резервы	22	589 550	1 148 651
Обязательства по текущему налогу на прибыль		186 596	127 085
Итого краткосрочных обязательств		17 430 364	10 118 649
Итого обязательств		20 933 078	12 601 019
Всего собственного капитала и обязательств		21 090 352	12 735 447

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»
*Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2013 года*

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании		Всего собственного капитала
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 31 декабря 2011 года	1 000	(583 841)	(582 841)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		717 269	717 269
Остаток на 31 декабря 2012 года	1 000	133 428	134 428
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		22 846	22 846
Остаток на 31 декабря 2012 года	1 000	156 274	157 274

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояснение	2013	2012
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		170 798	957 364
Корректировки:			
Амортизация	13, 14	13 488	10 392
Убыток от выбытия основных средств		-	1 367
Финансовые доходы	11	(87 342)	(72 544)
Финансовые расходы	11	415 366	421 694
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		512 307	1 318 273
Увеличение запасов		(3 574 108)	(3 690 671)
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		142 499	(290 956)
Увеличение обязательств по вознаграждениям работников		514	18 457
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		6 847 463	3 675 958
(Уменьшение) / увеличение резервов		(559 101)	867 278
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		3 369 574	1 898 339
Налог на прибыль уплаченный		(444 758)	(58 650)
Проценты уплаченные		(328 290)	(335 759)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		2 596 526	1 503 930
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		-	2 076
Проценты полученные		62 913	47 944
Приобретение объектов основных средств		(9 085)	(37 261)
Приобретение нематериальных активов		(4 132 502)	(1 497 151)
Займы выданные		(262 197)	(314 950)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(4 440 871)	(1 799 342)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		3 408 997	1 672 097
Возврат заемных средств		(1 534 187)	(598 138)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(4 395)	(1 304)
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности		1 870 415	1 072 655
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		126 070	777 243
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года		1 210 304	433 061
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	19	1 336 374	1 210 304

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 55, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ЗАО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Красная Пресня, 24.

Акционерами группы выступают юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения)
- ООО «Управляющая компания «Элемент» (50% владения)

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 27.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

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

(b) Финансовое положение и ликвидность

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2013 года текущие обязательства Группы превышали текущие активы на сумму 2 608 048 тыс. руб. К тому же, некоторые существенные дочерние предприятия имеют отрицательные чистые активы в отчетности, составленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности, по состоянию на 31 декабря 2013 года. В связи с этим согласно российскому законодательству возможно возникновение

требований по устранению нарушений или о ликвидации предприятий. В Группе разработаны и применяются меры по повышению ликвидности компаний Группы, руководство использует современные методы управления и продолжает предпринимать инициативы, направленные на повышение эффективности деятельности.

Не смотря на то, что в 2013 году операционная прибыль Группы составила 22 846 тыс. руб., что существенно ниже аналогичного показателя 2012 года 717 269 тыс. руб., руководство считает финансовое положение Группы стабильным.

Снижение прибыли относительно 2012 года связано с длительностью цикла реализации проектов компании, в 2014 году ожидается признание выручки по проектам «Митинская 30» и двум корпусам проекта «Хошмина», что обеспечит более высокий показатель операционной прибыли в следующем отчетном периоде.

Также в 2012-2013 годах Группой были приобретены инвестиционные права по ряду новых проектов: Митинская 16 и 22, Ботанический сад в г. Москва и Приморский проспект в г. Санкт-Петербург. На текущий момент по всем проектам, приобретенным в 2012 году получены разрешения на строительство и открыты продажи.

Анализ ключевых показателей деятельности 2013 года так же показывает ряд положительных изменений:

- Существенно снизилась средняя стоимость заимствований – более чем на 4% (четыре процента);
- Группе удалось обеспечить денежный поток, позволяющий производить регулярные платежи поставщикам и подрядчикам и возратить имеющиеся кредиты и займы в срок;
- Привлечено долгосрочное проектное финансирование под все крупные проекты Группы.

3

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4

Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Пояснение 6 – признание выручки.
- Пояснение 16 - отложенные налоговые активы.

- Пояснение 23 – резервы по налоговым обязательствам.
- Пояснение 24 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Пояснение 26 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 22 – резерв на завершение строительства.
- Пояснение 26 – условные обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих пояснениях:

- Пояснение 24 – финансовые инструменты.

5

Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется директорами направлений. Для оценки финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в той же отрасли.

(а) **Информация об отчетных сегментах**

тыс. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Выручка отчетных сегментов	4 174 076	6 372 788	2 401 616	63 348	6 575 692	6 436 136
Исключение выручки от продаж между сегментами	(89 092)	(44 110)	-	-	(89 092)	(44 110)
Консолидированная выручка	4 084 984	6 328 678	2 401 616	63 348	6 486 600	6 392 026
Процентный доход	42 434	38 865	44 908	33 679	87 342	72 544
Процентные расходы	(341 922)	(230 872)	(73 444)	(190 822)	(415 366)	(421 694)
Общая прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	37 936	1 390 737	146 726	(455 263)	184 662	935 474
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(13 864)	21 890	-	-	(13 864)	21 890
Консолидированная прибыль до налогообложения	24 072	1 412 627	146 726	(455 263)	170 798	957 364
Активы сегмента	14 015 180	6 940 392	7 075 172	5 795 055	21 090 352	12 735 447
Обязательства сегмента	(13 972 636)	(5 263 746)	(6 960 442)	(7 335 273)	(20 933 078)	(12 601 019)

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

6 Выручка

тыс. руб.	2013	2012
Выручка от реализации квартир	5 180 199	5 934 995
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	822 285	263 721
Выручка от реализации машиномест	355 419	83 862
Выручка от реализации строительных услуг (*)	13 836	-
Выручка от оказания прочих услуг	114 861	109 448
Итого выручки	6 486 600	6 392 026

(*) В 2013 году Группа заключила договор на оказание услуг и выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию дошкольного образовательного учреждения в г. Москва, район Тушино. Договор предусматривает фиксированное вознаграждение в размере 257 264 тыс. руб. Ожидаемый убыток по договору составил 7 275 тыс. руб. и был признан в 2013 году (см. пояснение 22). В 2013 году Группа приступила к устройству котлована и фундамента. Выручка за 2013 год была признана в размере понесенных затрат на строительство, что составило 13 836 тыс. руб. В 2013 году Группа не выставляла счетов по данному договору. Выручка, по которой не были выставлены счета, полностью отражена в составе торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату, т.к. оплат в 2013 году также не поступало.

7

Прочие доходы

тыс. руб.	2013	2012
Пересмотр величины обязательства перед партнером в строительном проекте (*)	-	132 765
Доходы от временного использования имущества, подлежащего сносу в рамках девелоперского проекта	8 963	19 455
Штрафы и санкции взысканные	8 987	323
Доход от списания кредиторской задолженности	829	-
	18 779	152 543

(*) В 2012 году Группа уточнила условия расчета и согласовала размер выплат доли второго партнера в строительном проекте, обязательство перед которым было признано ранее в большем размере на момент признания выручки от реализации объектов недвижимости в данном проекте.

8

Прочие расходы

тыс. руб.	2013	2012
Расходы от обесценения авансов выданных поставщикам (*)	(82 860)	(8 635)
Расходы от обесценения займов выданных	(29 910)	-
Социальные расходы и благотворительность	(50 000)	-
Штрафы уплаченные	-	(53 082)
Убытки от обесценения запасов	-	(10 125)
Прочие операционные расходы	(9 456)	(3 603)
	(172 226)	(75 445)

(*) В 2013 году Группа выдала авансы поставщикам, которые позже не оказали услуги в согласованный срок и должного качества. В настоящее время Группа в судебном порядке пытается истребовать такие авансы, однако руководство оценивает, что вероятность их возврата является низкой.

9 Затраты на персонал

тыс. руб.	2013	2012
Оплата труда персонала	211 355	171 603
Премии	166 354	21 591
Социальные налоги	71 207	35 908
	448 916	229 102

10 Административные расходы

тыс. руб.	2013	2012
Затраты на персонал	448 916	229 102
Расходы на содержание электрических сетей в законченном строительстве проекте	54 346	55 345
Комиссия за участие в аукционе	-	25 000
Расходы на аренду офиса	36 699	22 986
Амортизация	13 488	10 392
Прочие административные расходы	107 077	62 127
	660 526	404 952

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2013	2012
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	62 913	53 683
Признание займов полученных по справедливой стоимости (*)	17 968	-
Курсовые разницы	867	17 976
Неконтролирующая доля	3 703	-
Нетто-величина прибыли от выбытия прочих инвестиций	1 891	885
	87 342	72 544
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(369 146)	(330 654)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(46 220)	(47 551)
Высвобождение дисконта по 2,7% векселям выданным	-	(33 512)
Неконтролирующая доля	-	(9 927)
	(415 366)	(421 644)

(*) В 2013 году Группа получила займ под 3% годовых в размере 153 966 тыс. руб. сроком погашения в апреле 2015 года. Эффект от признания займа по справедливой стоимости в размере 17 968 тыс. руб. был отражен в составе финансовых доходов.

12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний

тыс. руб.	2013	2012
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный год	(467 553)	(153 119)
Корректировки в отношении предшествующих лет	(23 630)	-
	(491 183)	(153 119)
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	343 231	(86 976)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(147 952)	(240 095)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2013		2012	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	170 798	100	957 364	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(34 160)	20	(191 473)	20
Необлагаемые доходы, невычитаемые расходы	(1 193)	-	(44 740)	5
Влияние неотраженных отложенных налоговых активов	(88 969)	52	(3 882)	-
Недоначислено в предшествующие отчетные периоды	(23 630)	14	-	-
	(147 952)	86	(240 095)	25

13 Основные средства

тыс. руб.	Здания	Транспортные средства	Прочее	Итого
<i>Историческая стоимость</i>				
Остаток на 1 января 2012 года	43 863	7 609	34 651	86 123
Поступления	23 726	10 836	652	35 214
Выбытия	-	(4 903)	(2 684)	(7 587)
Остаток на 31 декабря 2012 года	67 589	13 542	32 619	113 750
Остаток на 1 января 2013 года	67 589	13 542	32 619	113 750
Поступления	-	-	9 085	9 085
Остаток на 31 декабря 2013 года	67 589	13 542	41 704	122 835

тыс. руб.	Здания	Транспорт- ные средства	Прочее	Итого
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2012 года	-	(1 522)	(18 592)	(20 114)
Амортизация за отчетный год	(1 150)	(4 770)	(3 358)	(9 278)
Перевод в состав запасов в связи с началом строительства	-	2 999	2 078	5 077
Остаток на 31 декабря 2012 года	(1 150)	(3 293)	(19 872)	(24 315)
Остаток на 1 января 2013 года	(1 150)	(3 293)	(19 872)	(24 315)
Амортизация за отчетный год	(1 150)	(7 485)	(3 448)	(12 083)
Перевод в состав запасов в связи с началом строительства	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2013 года	(2 300)	(10 778)	(23 320)	(36 398)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2012 года	43 863	6 087	16 059	66 009
На 31 декабря 2012 года	66 439	10 249	12 747	89 435
На 31 декабря 2013 года	65 289	2 764	18 384	86 437

(а) **Арендованные транспортные средства**

Группа арендует транспортные средства на условиях финансовой аренды. Арендованные активы выступают в качестве обеспечения соответствующих обязательств по договорам. Ежегодные платежи по договорам финансового лизинга раскрыты в консолидированном отчете о движении денежных средств.

14 Нематериальные активы

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестицион- ные права	Итого
Фактическая стоимость			
Остаток на 1 января 2012 года	12 404	1 192 826	1 205 230
Поступления	-	1 453 116	1 453 116
Выбытия	-	(1 192 826)	(1 192 826)
Остаток на 31 декабря 2012 года	12 404	1 453 116	1 465 520
Остаток на 1 января 2013 года	12 404	1 453 116	1 465 520
Поступления	11 884	4 364 582	4 376 466
Выбытия	(1 702)	(17 522)	(19 224)
Остаток на 31 декабря 2013 года	22 586	5 800 176	5 822 762
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2012 года	(6 959)	-	(6 959)
Амортизация за год	(1 114)	-	(1 114)
Остаток на 31 декабря 2012 года	(8 073)	-	(8 073)

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестицион- ные права	Итого
Остаток на 1 января 2013 года	(8 073)	-	(8 073)
Амортизация за год	(1 405)	-	(1 405)
Выбытия	(55)	-	(55)
Остаток на 31 декабря 2013 года	(9 533)	-	(9 533)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2012 года	5 445	1 192 826	1 198 271
На 31 декабря 2012 года	4 331	1 453 116	1 457 447
На 31 декабря 2013 года	13 053	5 800 176	5 813 229

(a) **Амортизация и убытки от обесценения**

Амортизация, начисленная на торговые знаки, отражается в составе административных расходов.

(b) **Инвестиционные права**

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

Местонахождение земельного участка	Площадь участка, тыс. м2.	2013 тыс. руб.	2012 тыс. руб.
г. Москва, Лазоревый проезд (далее – «Ботанический сад») (i)	78	3 671 918	-
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 1 (ii)	28	954 762	872 602
г. Москва, Митинская 18, 20 и 22 (iii)	64	860 296	562 992
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 2 (ii)	10	313 200	-
г. Москва, Митинская 16	14	-	17 522
	194	5 800 176	1 453 116

Инвестиционные права балансовой стоимостью 1 815 058 тыс. руб. являлись объектом залога по банковским кредитам по состоянию на 31 декабря 2013 года (пояснение 21(a)).

(i) **Ботанический сад**

В 2013 году Группа приобрела земельные участки и права аренды земли по адресу г. Москва, Лазоревый проезд путем приобретения долей в предприятиях, владеющих или имеющих долгосрочное право аренды в отношении данных земельных участков. Предприятия не имеют других существенных активов, обязательств, выручки и финансовых результатов на момент приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при приобретении данных дочерних компаний, было учтено как стоимость инвестиционных прав. Стоимость приобретения в размере 3 671 918 тыс. руб. включала возмещение, уплаченное за приобретение долей и выкуп находящихся на территории земельных участков объектов недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2013 года руководство провело проверку инвестиционных прав по адресу г. Москва, Лазоревый проезд на обесценение. По расчетным оценкам возмещаемая величина превышает балансовую стоимость примерно на 1,7 млрд. руб. Ключевые допущения, использованные при оценке возмещаемой стоимости, приведены ниже:

- тип строящихся зданий – монолит;
- получение разрешения на строительство – 2015 год;

- срок реализации проекта – 2015-2019 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 140 тыс. м2 и 2 тыс. машиномест;
- средняя цена продажи м2 - 170-230 тыс. руб. за м2;
- средняя себестоимость строительства, включая затраты на строительство инфраструктуры, – 140 тыс. руб. за м2.

Анализ чувствительности к изменениям в допущениях:

- сдвиг сроков реализации проекта на 1 год приводит к уменьшению возмещаемой величины на 1 млрд. руб.;
- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,6 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 1,4 млрд. руб.

(ii) Приморский 52

В 2013 году Группа приобрела в собственность у ЗАО «ЮИТ» дополнительный участок по адресу г. Санкт-Петербург, Приморский 52 (участок 2). Стоимость приобретения составила 313 200 тыс. руб. В 2014 году Группа намеревается получить разрешение, необходимое для последующей застройки данного участка.

Также Группа понесла расходы по разработке проектной документации и необходимым согласованиям по строительству на участке по адресу г. Санкт-Петербург, Приморский 52 (участок 1), приобретенном в предыдущие периоды, в размере 82 160 тыс. руб. Разрешение на строительство на данном участке было получено в 2013 году, активное строительство началось в 2014 году.

По состоянию на 31 декабря 2013 года руководство провело проверку инвестиционных прав на обесценение. По расчетным оценкам возмещаемая величина превышает балансовую стоимость примерно на 0,8 млрд. руб. Ключевые допущения, использованные при оценке возмещаемой стоимости, приведены ниже:

- тип строящихся зданий – монолит;
- получение разрешения на строительство – 2015 год (участок 2), получено в 2013 году (участок 1);
- срок реализации проектов – 2014-2018 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 69 тыс. м2 и 1 тыс. машиномест;
- средняя цена продажи м2 - 110-130 тыс. руб. за м2;
- средняя себестоимость строительства – 70-85 тыс. руб. за м2.

Анализ чувствительности к изменениям в допущениях:

- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,2 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,4 млрд. руб.

(iii) **Митинская 18, 20 и 22**

В 2013 году Группа понесла расходы по разработке проектной документации и необходимым согласованиям по строительству на участке Митинская 22 в размере 185 156 тыс. руб.

Также в 2013 году Группа приобрела доли в компании, которая имеет долгосрочное право аренды участков по адресу г. Москва, Митинская 18 и 20. Стоимость приобретения долей составила 98 250 тыс. руб., а также Группа погасила займы, полученные приобретенной компанией от предыдущих собственников, в размере 13 898 тыс. руб., соответственно. В 2015 году Группа намеревается получить разрешение, необходимое для последующей застройки данного участка, и начать строительство физкультурно-оздоровительного центра. В последующем данный объект будет передан муниципальным органам власти. Затраты на инвестиционные права в данный участок, а также расходы на строительство объекта будут включены в общую стоимость строительства проекта по адресу г. Москва, Митинская.

По состоянию на 31 декабря 2013 года руководство провело проверку инвестиционных прав на обесценение. По расчетным оценкам возмещаемая величина превышает балансовую стоимость примерно на 0,8 млрд. руб. Ключевые допущения, использованные при оценке возмещаемой стоимости, приведены ниже:

- тип строящихся зданий – монолит;
- получение разрешения на строительство – 2014 год;
- срок реализации проекта – 2014-2017 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 99 тыс. м² и 2 тыс. шт машиномест;
- средняя цена продажи м² - 140-160 тыс. руб. за м²;
- средняя себестоимость строительства, включая затраты на строительство инфраструктуры, – 105-110 тыс. руб. за м².

Анализ чувствительности к изменениям в допущениях:

- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,2 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м² на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,8 млрд. руб.

15 Прочие инвестиции

тыс. руб.	2013	2012
Внеоборотные		
Займы выданные	18 196	301 185
Оборотные		
Займы выданные	638 378	63 885

Сроки погашения заомов выданных составляют от 1 до 2 лет, а процентные ставки по ним составляют от 6,2% до 8% (в 2012 году: от 6,2% до 7,5%).

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 24.

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Запасы	327 106	107 176	-	-	327 106	107 176
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 255	16 649	-	-	15 255	16 649
Кредиты и займы	-	-	(12 597)	(25 824)	(12 597)	(25 824)
Вознаграждения работникам	1 187	1 610	-	-	1 187	1 610
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 040	1 938	(46 636)	(244 828)	(45 596)	(242 890)
Резервы	36 081	121 483	-	-	36 081	121 483
Налоговые активы/(обязательства)	380 668	248 856	(59 233)	(270 652)	321 436	(21 796)
Зачет налога	(30 506)	(38 534)	30 506	38 534	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	350 162	210 322	(28 727)	(232 118)	321 436	(21 796)

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 169 898 тыс. руб. на 31 декабря 2013 года и 80 929 тыс. руб. на 31 декабря 2012 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2013 года отложенное налоговое обязательство в размере 307 244 тыс. руб. (на 31 декабря 2012 года: 268 279 тыс. руб.) в части временных разниц в сумме 1 536 220 тыс. руб. (на 31 декабря 2012 года: 1 341 395 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиции в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

(d) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2012 года	Признано в составе прибыли	31 декабря 2012 года
Запасы	78 728	28 448	107 176
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13 199	3 450	16 649
Кредиты и займы	(31 530)	5 706	(25 824)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(242 890)	(242 890)
Резервы	-	121 483	121 483
Вознаграждения работникам	4 783	(3 173)	1 610
	65 180	(86 976)	(21 796)

тыс. руб.	1 января 2013 года	Признано в составе прибыли	31 декабря 2013 года
Запасы	107 176	219 930	327 106
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 649	(1 394)	15 255
Кредиты и займы	(25 824)	13 227	(12 597)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(242 890)	197 294	(45 596)
Резервы	121 483	(85 402)	36 081
Вознаграждения работникам	1 610	(423)	1 187
	(21 796)	343 232	321 436

17 Запасы

тыс. руб.	2013	2012
Сырье и материалы	16 593	15 690
Незавершенное строительство (*)	11 135 672	8 250 834
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 384 032	695 665
	12 536 297	8 962 189

(*) Незавершенное строительство относится к проектам в г. Москва, район Текстильщиков, Тушино, Митино 16, 22 и 30, а также г. Санкт-Петербург, район Хошимина.

Группа проверила соответствующее остатки незавершенного строительства и готовой продукции на предмет обесценения и произвела списание стоимости соответствующих запасов до их чистой стоимости возможной продажи в случаях, когда она была менее стоимости строительства. Резерв на обесценение составил 89 177 тыс. руб. (в 2012 году: 67 828 тыс. руб.).

Некоторые запасы балансовой стоимостью 2 418 721 тыс. руб. являлись объектом залога по банковским кредитам по состоянию на 31 декабря 2013 года (пояснение 21(a)).

18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2013	2012
Торговая дебиторская задолженность	86 978	249 466
Авансы выданные	31 899	20 370
Дебиторская задолженность по налогам	113 307	94 664
Займы, выданные сотрудникам	3 820	7 198
Прочая дебиторская задолженность	37 508	44 313
	273 512	416 011
Резерв под обесценение	(170 043)	(149 993)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в пояснении 24.

19 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2013	2012
Денежные средства в кассе	130	25
Остатки на банковских счетах	1 074 216	487 879
Краткосрочные депозиты	262 028	722 400
	1 336 374	1 210 304

20 Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

<i>Объявленный уставный капитал</i>	2013	2012
Обыкновенные акции по 1000 руб., шт.	1 000	1 000
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1 000	1 000

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. За 2013 и 2012 годы Компания не распределяла дивиденды исходя из решений общих собраний акционеров.

21

Кредиты и займы

В данном пояснении 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 пояснении 24.

тыс. руб.	2013	2012
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	1 093 621	1 619 952
Долгосрочные займы от прочих компаний	357 193	592 210
Долгосрочные долговые ценные бумаги выпущенные (*)	1 991 968	-
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	-	3 697
	3 442 782	2 215 859
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	888 188	409 709
Краткосрочные займы от прочих компаний	266 302	53 440
Краткосрочные долговые ценные бумаги выпущенные (*)	48 887	-
Краткосрочные обязательства финансового лизинга	3 697	4 768
	1 207 074	467 917

(*) В состав долгосрочных долговых ценных бумаг входят размещенные по номинальной процентной ставке 14,5% в октябре 2013 года неконвертируемые облигации на предъявителя серии 01 в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. сроком погашения в октябре 2016 года с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. На 31 декабря 2013 года справедливая стоимость долговых ценных бумаг составляет 2 070 000 тыс. руб., рассчитанная на основании информации, размещенной в котировальных списках ММВБ.

При первоначальном признании задолженность была уменьшена на комиссию андеррайтера по выпуску в размере 8 032 тыс. руб. Неоплаченные проценты по данным облигациям в размере 48 887 тыс. руб. отражены в составе краткосрочных долговых ценных бумаг.

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.					2013 г.		2012 г.	
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффектив- ная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные кредиты								
ОАО «Сбербанк России»	руб	12,25%	12,25%	2014	-	-	360 729	360 729
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	13,00%	13,00%	2014	-	-	718 336	718 336
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	14,25%	14,25%	2015	25 610	25 610	-	-
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	руб	14,00%	14,00%	2013	-	-	263 541	263 541
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	руб	13,75%	13,75%	2014	552 663	552 663	552 663	552 663
ОАО «Сбербанк России»	руб	13,00%	13,00%	2017	174 787	174 787	134 392	134 392
ОАО «Сбербанк России»	руб	12,50%	12,50%	2016	1 228 375	1 228 375		
Неконвертируемые облигации	руб	14,50%	14,50%	2016	2 049 260	2 040 855	-	-
Необеспеченные займы прочих компаний	руб	0,1-2%	13,00%	2012-2016	452 757	402 153	518 627	434 340
Необеспеченные займы прочих компаний	руб	7,00%	7,00%	2019	221 716	221 716	211 310	211 310
Обязательства по финансовой аренде	руб	9,00%	9,00%	2012-2013	-	3 697	-	8 465
					4 705 168	4 649 856	2 759 598	2 683 776

По состоянию на 31 декабря 2013 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости общей продаваемой площадью 59 517 квадратных метров и 1 801 машиноместо в г. Москва, имеющих балансовую стоимость 782 580 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года.
- Права аренды земельных участков, расположенных по адресам г. Москва, районы Митинская 22 и Текстильщики, на которых ведется строительство объектов Группы, а также г. Москва, Ботанический сад.
- Земельные участки в г. Москва, Митинская 22 общей стоимостью 860 296 тыс.руб. и в г. Санкт-Петербург, Приморский район стоимостью 954 762 тыс. руб., отраженные в составе инвестиционных прав, а также находящиеся на них объекты недвижимости.
- Земельный участок в г. Москва, Митинская 30 общей стоимостью 1 636 141 тыс.руб., отраженный в составе незавершенного строительства.
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам дочерних компаний ООО «Арт-Строй» и ЗАО «ИК «Гринекс».
- Поручительства дочерних компаний ООО «СК «Пионер», ООО «Пионерстрой Инвест», ООО «Московская девелоперская компания «Пионер», ООО «Инвестиционная компания «Пионер», ООО «Девелоперская компания «Пионер», ООО «Пионер-апарт», ООО «ИДК «МК», ООО «Пионер-Инвестпроект» по обязательствам дочерних компаний ООО «Арт-Строй» и ЗАО «ИК «Гринекс».
- 100% доли в дочерних компаниях ООО «Арт-Строй», ООО ИДК «МК», ЗАО «ИК «Гринекс», ООО «ИК «Гринекс», ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург), ОАО «Снежинка», ООО «Азур», ООО «ВЕСТ», ООО «Лазоревый», ООО «Пионер» (Москва), ООО «Московская девелоперская компания «Пионер», ООО «Инвестиционная компания «Пионер», ООО «Девелоперская компания «Пионер», ООО «Пионер-апарт».
- 81,8% доли в дочерней компании ООО «МЗК».
- Денежные эквиваленты в размере 19 000 тыс. руб.

(b) Обязательства по финансовой аренде

Имеют не существенную долю в долговом портфеле Группы, носят административный характер и не связаны с реализацией девелоперских проектов.

22 Резервы

тыс. руб.	2013	2012
Резерв на расходы по завершению строительства	575 275	1 103 151
Резерв по убыточным контрактам	7 275	-
Резерв по административным штрафам	7 000	45 500
	589 550	1 148 651

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2013	2012
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	13 572 881	7 692 182
Кредиторская задолженность поставщикам	1 337 276	562 507
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	253 200	28 515
Задолженность перед персоналом	15 260	19 503
Прочие налоги к уплате	247 774	65 059
Прочая кредиторская задолженность	20 753	7 230
	15 447 144	8 374 996

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 24.

24 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, за исключением обязательств по вознаграждениям работникам. Финансовые активы и обязательства включают долговые ценные бумаги выпущенные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, кредиты и займы, кредиторскую задолженность, справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их текущей балансовой стоимости.

(b) Оценка справедливой стоимости

(i) Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации

Применимый Группой метод оценки финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, - дисконтированные денежные потоки:

- Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг, относящихся к уровню 1 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котируемых цен на идентичные

долговые ценные бумаги, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(ii) **Обязательство по вознаграждениям работникам**

Обязательства по вознаграждениям работникам относятся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Справедливая стоимость обязательства по вознаграждениям работникам в виде выплат на основе акций определяется справедливой стоимостью соответствующих акций, которая в свою очередь оценивается на основании дисконтированного ожидаемого результата от реализации строительных проектов компаний, акции которых предоставляются, с учетом накопленных субхолдингом убытков. В конце каждого отчетного периода изменение справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка за период.

(с) **Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры

обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(i) Кредитный риск

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

• **Торговая дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты нежилой недвижимости.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты или организуя рассрочку платежа посредством банковской ипотеки.

• **Займы выданные**

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

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой займы предоставляются только генеральному подрядчику и субподрядчикам, которые оказывают услуги Группе и проходят индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Также Группа предоставляет займы участникам долевого строительства на финансирование приобретения объектов недвижимости.

Группа не требует обеспечения в отношении таких займов.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2013	2012
Займы выданные	656 586	365 070
Торговая дебиторская задолженность	86 978	249 466
Прочая дебиторская задолженность	41 328	51 511
Денежные средства и их эквиваленты	1 336 374	1 210 304
	2 121 266	1 876 351

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость 2013	Обесценение 2013	Общая балансовая стоимость 2012	Обесценение 2012
Непросроченная	784 892	-	666 047	-
Просроченная на 31-120 дней	-	-	-	-
Просроченная на 121-365 дней	-	-	8 635	(8 635)
Просроченная более чем на год	170 043	(170 043)	141 358	(141 358)
	954 935	(170 043)	816 040	(149 993)

В течение отчетного года движение в резерве под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2013	2012
Сальдо на 1 января	149 993	141 358
Прирост за отчетный год	20 050	8 635
Остаток на конец года	170 043	149 993

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2013	2012
Физические лица	82 294	246 060
Юридические лица	4 684	3 406
	86 978	249 466

• **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа имела денежные средства и эквиваленты денежных средств в размере 1 336 374 тыс. руб. (в 2012 году: 1 210 304 тыс. руб.), из которых 99,6% приходится на ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОАО «Сбербанк России» и ОАО «Банк «Санкт-Петербург» (в 2012 году: 96,2%). Денежные средства и эквиваленты денежных средств размещены в партнерских банках и финансовых институтах, кредитный рейтинг которых соответствуют уровню от В- до ВВВ по оценкам кредитного агентства Fitch.

(ii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём 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 напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. 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.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

31 декабря 2013 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	1 981 809	2 435 714	558 863	680 362	621 098	575 391	-
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	623 495	756 831	77 259	269 660	27 017	179 733	203 162
Долговые ценные бумаги выпущенные	2 040 855	2 867 616	-	289 205	289 205	2 289 205	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 899 234	1 899 234	1 337 276	536 987	-	24 971	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	3 697	8 465	-	4 768	3 697	-	-
	6 549 090	7 967 859	1 973 398	1 780 982	941 017	3 069 300	203 162
31 декабря 2012 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	2 029 661	2 408 905	34 098	633 353	1 741 454	-	-
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	645 650	818 898	20 567	64 392	444 288	72 348	217 303
Торговая и прочая кредиторская задолженность	687 712	687 712	524 212	128 278	10 765	24 457	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	8 465	8 465	-	4 768	3 697	-	-
	3 371 488	3 923 980	578 877	830 791	2 200 204	96 805	217 303

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, 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 не подвержена существенному валютному риску в 2013 году.

- **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2013	2012
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	656 586	432 469
Финансовые обязательства	(4 649 856)	(2 751 175)
	(3 993 270)	(2 318 706)

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

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности, порою расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2013 году произошло существенное увеличение чистого долга относительно прошлого года, связанное с финансированием приобретения Группой инвестиционных прав по проекту г. Москва, Ботанический сад пояснение 14(b) (i).

Также в 2013 году Группа уделяла большое внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

тыс. руб.	2013	2012
Краткосрочные кредиты и займы	1 207 074	467 917
Долгосрочные кредиты и займы	3 442 782	2 283 258
Итого кредиты и займы	4 649 856	2 751 175
За вычетом денежных средств на расчетных счетах	(1 336 374)	(1 210 304)
Чистый долг	3 313 482	1 540 871
Результаты операционной деятельности	498 819	1 306 514
Финансовые расходы	(415 366)	(421 644)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	6,64	1,18
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	8,93%	15,33%

25 Операционная аренда

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды. Все договоры, заключенные Группой, являются краткосрочными и не содержат обременительных условий.

Сумма арендных платежей

тыс. руб.	2013	2012
Менее года	36 699	22 986

26 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

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

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ, а также на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем.

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

(b) Судебные разбирательства

На основании заключенного инвестиционного договора Группа определила ожидаемую площадь к продаже в объекте по адресу г. Москва, район Текстильщики, в размере 48 тыс. м² и 415 машиномест. В то время как вторая сторона по договору считает, что причитающаяся ей доля метров занижена на 3 тыс. м². Данный спор решается в судебном порядке.

15 апреля 2014 года арбитражный суд г. Москвы вынес решение не в пользу Группы. 7 июля 2014 года состоялся суд второй инстанции по исковому заявлению Группы об изменении долей сторон в указанном инвестиционном объекте в соответствии с условиями инвестиционного договора, в котором предусмотрено обязательство застройщика по отселению жильцов аварийных домов, находящихся на земельном участке, с зачетом предоставленных площадей в счет уменьшения доли контрагента в площадях по инвестиционному договору. По результатам данного судебного слушания было отменено решение первой инстанции о признании неправомерными требований Группы и дело было возвращено в суд первой инстанции.

30 июля 2014 года суд первой инстанции вынес снова решение не в пользу Группы. В настоящее время Группа ведет подготовку кассационной жалобы в Федеральный арбитражный суд Московского округа, и параллельно Руководство Группы ведет переговоры о возможности заключения мирового соглашения, удовлетворяющего обе стороны и предусматривающего механизм компенсации затрат на переселение, за счет которых Группа изначально уменьшила долю второй стороны по инвестиционному договору.

Группа по-прежнему оценивает с высокой долей вероятности разрешение данного спора в свою пользу. Однако в случае негативного решения суда себестоимость ранее проданных квартир и нежилых помещений, реализация которых была отражена в 2013 и 2012 годах, увеличится ориентировочно на 240 млн. руб.

У Группы отсутствуют другие судебные иски, результат которых мог бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовый результат Группы.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм официальных разъяснений и судебных решений, временами нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако при определенных обстоятельствах этот срок может увеличиваться. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, стремясь выявить случаи получения необоснованных налоговых выгод.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания

применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной, и в случае, если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Убытки по договорам долевого участия

По ряду проектов на ранних стадиях Группа заключала договоры долевого участия в отношении недвижимости, предусматривающие существенные скидки, что связано с потребностью финансирования проекта до момента получения разрешения на строительство и открытия кредитного финансирования. Группа уменьшала налог на прибыль на величину убытков по таким договорам, что может быть оспорено налоговыми органами. В связи с этим Группе могут быть доначислены налоговые обязательства ориентировочно в размере 102 млн. руб. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

27 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. пояснение 9):

тыс. руб.	2013	2012
Заработная плата	39 430	27 706
Премии (см. также Пояснение 28(b))	68 780	19 906
Социальные налоги	13 241	4 088
	121 451	51 700

(ii) Прочие операции

- По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года займ в размере 4 150 тыс. руб., предоставленный генеральному директору Группы, отражен в составе «прочих инвестиций». Займ выдан сроком до января 2014 года под 7%.

- В 2013 году Группа получила предоплату за некоммерческие помещения в г. Санкт-Петербург от генерального директора Группы в размере 10 300 тыс. руб.
- В 2013 году Группа выпустила неконвертируемые облигации (см. также пояснение 21), 15 000 шт. из которых приобрел генеральный директор Группы за 15 000 тыс. руб.
- По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года займ в размере 5 100 тыс. руб., предоставленный брату директора Группы, отражен в составе «прочих инвестиций». Займ выдан сроком до мая 2015 года под 6,2%.
- В 2013 году беспроцентные векселя, выданные ранее генеральному подрядчику Группы в г. Санкт-Петербург за выполненные строительные работы в размере 30 820 тыс. руб., были переданы генеральным подрядчиком по индоссаменту брату директора Группы. Векселя подлежат погашению по предъявлению.

(b) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Расходы

	Сумма сделки	Сумма сделки	Остаток по расчетам	Остаток по расчетам
тыс. руб.	2013	2012	2013	2012
Полученные риэлторские услуги по продаже объектов Группы:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	27 970	-	4 252	-
Полученные услуги по коммунальному обслуживанию объектов Группы:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	492	1 881	152	(3 090)
Убытки от обесценения дебиторской задолженности от поставщиков				
Предприятия, подконтрольные акционерам	-	4 205	-	-
	28 462	6 086	4 404	(3 090)

(ii) **Займы**

тыс. руб.	Сумма займа 2013	Сумма займа 2012	Остаток по расчетам 2013	Остаток по расчетам 2012
Займы выданные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	93 099	11 580	104 679	11 580
Займы полученные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	6 400	(14 677)	(8 267)	(14 677)
	99 499	(3 097)	96 412	(3 097)

В 2013 году Группа предоставила займ в размере 99 792 тыс. руб. связанной стороне ООО «Антарес-Стройинвест» под 7% годовых, срок погашения до июня 2014 года. В 2014 году предприятие было приобретено Группой (см. пояснение 30 (iii)).

В 2012-2013 годах Группа предоставила займ в размере 15 757 тыс. руб. под 7% годовых, срок погашения до декабря 2014 года. Остаток задолженности на 31 декабря 2013 года составил 11 341 тыс. руб.

В 2012 году предприятия, подконтрольные акционерам, предоставили займ в размере 14 677 тыс. руб. под 7% годовых. На 31 декабря 2013 года займ полностью погашен.

В 2013 году Группе был предоставлен займ в размере 8 267 тыс. руб. под 5% годовых, срок погашения до декабря 2014 года.

(c) **Политика ценообразования**

Рыночные цены не обязательно берутся за основу при установлении цен в сделках между связанными сторонами.

28 **Значительные дочерние предприятия**

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2013	2012
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия (а)			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) (b)	Россия	93%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «СК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Москва)	Россия	99%	99%
ООО «АРТ-Строй»	Россия	99%	99%
ООО «ИДК «МК»	Россия	99%	99%

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2013	2012
ЗАО «ИК «Гринекс»	Россия	99%	99%
ООО «ТОП-Металл»	Россия	93%	93%
ООО «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
ООО «Центр Ипотечных кредитов»	Россия	93%	93%

- (а) В связи с тем, что управляющая компании ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) – субхолдинговое предприятие – имела отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2013 года, то неконтролирующая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

По состоянию на 31 декабря 2013 года чистые активы ООО «Пионерстрой Инвест» были положительными, и неконтролирующей доля участия была признана в размере 6 234 тыс. руб. (на 31 декабря 2012 года: 9 936 тыс. руб.). Уменьшение неконтролирующей доли отражено в составе финансовых доходов.

- (б) В феврале 2011 года акционером, владеющим 7% долей в управляющей компании направления Санкт-Петербург ООО «Пионер-Инвест» и являющимся одним из руководящих сотрудников Группы, дополнительно выкуплена доля в размере 13% по номинальной стоимости в размере 1,3 тыс. руб. Таким образом неконтролирующая доля участия в ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) составила 20%. Заключенное соглашение предусматривает пятилетнее ограничение на продажу или иное отчуждение приобретенной доли, а также обязательство по продаже данной доли Группе по той же номинальной стоимости в случае прекращения трудовых отношений в течение следующих пяти лет с момента заключения соглашения.

На дату выкупа субхолдинг ООО «Пионер-Инвест» и подконтрольные ему предприятия Группы имела отрицательные чистые активы. Однако, в рамках данного субхолдинга реализуется строительный проект, срок окончания которого 2015-2016 годы. С учетом указанных условий руководство Группы оценило справедливую стоимость 13% доли в ООО «Пионер-Инвест» в размере 80 млн. руб. и отразило разницу между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения, относящуюся к работе руководящего сотрудника составе расходов на премии в размере 24 457 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2012 года.

В 2013 году роста справедливой стоимости доли не было, дополнительных начислений не производилось.

29 Приобретение дочерних предприятий

В 2013 году Группа приобрела дочерние предприятия, владеющие или имеющих долгосрочное право аренды земельных участков в г. Москва, район Ботанический сад и район Митинская 18 и 20. На момент приобретения предприятия деятельности не вели и не владели иными активами. Стоимость приобретения составила, 3 671 918 тыс. руб. и 112 138 тыс. руб., соответственно (см. пояснение 14).

30 События после отчетной даты

- (i) В январе 2014 года дочерней компанией ООО «АН «Пионер» подписан договор с ОАО «Банк «Санкт-Петербург» на открытие кредитной линии с лимитом 1,5 миллиарда рублей по ставке 13,75% годовых сроком погашения в декабре 2016 года. Привлеченные средства направляются на финансирование строительства по проекту Группы в г. Санкт-Петербург.

Обеспечением по кредиту выступают:

- залог инвестиционных прав 28 419 кв.м. по адресу г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, 52;
- залог нежилых зданий, расположенных на участке;
- залог 100% долей ООО «АН «Пионер»;
- залог прав требования на объекты жилой и нежилой недвижимости.

- (ii) В феврале 2014 года дочерней компанией ООО «ИК «Гринэкс» подписан договор с ОАО «Сбербанк России» на открытие кредитной линии с лимитом 2,4 миллиарда рублей по ставке 10,7% годовых сроком погашения в феврале 2018 года. Привлеченные средства направляются на финансирование строительства многофункционального общественно-делового центра в г. Москва по адресу ул. Митинская, 16.

Обеспечением по кредиту выступают:

- права аренды земельного участка 14 380 кв.м. по адресу Митинская, 16;
- залог 100% долей ООО «ИК «Гринэкс»;
- залог прав требования на объекты жилой и нежилой недвижимости;
- поручительства ЗАО «ИК «Гринэкс», ООО «СК Пионер» и акционеров Группы.

- (iii) В апреле 2014 года дочерней компанией ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) по номинальной стоимости 10 тыс. руб. приобретена у связанной стороны доля 100% в уставном капитале ООО «Антарес-Стройинвест». Данная сделка осуществлена с целью выкупа Группой прав на строительство многофункционального медицинского и оздоровительного центра с апартаментами «Комаровский берег» в курортном районе близ г. Санкт-Петербурга по адресу г. Зеленогорск, Приморское шоссе, участок 2.

- (iv) В июне 2014 общее собрание акционеров приняло решение распределить прибыль за первый квартал 2014 года в размере 44 000 тыс. руб.

31 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением обязательств по выплатам на основе акций.

32 Основные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролирующей доле участия не признаются.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

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

(vi) Операции, исключаемые (элиминированные) при консолидации

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, 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. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным объектом, величину выручки и соответствующих затрат можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод изменяется в зависимости от конкретных условий договора продажи. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (Госкомиссия), пригодным к эксплуатации на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после приемки дома Госкомиссией, выручка от реализации признается на момент признания объекта.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Выручка по отделке квартир признается на дату завершения работ по отделке квартир отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству признается ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства, результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

(iii) Услуги по управлению объектами недвижимости

Выручка по управлению объектами недвижимости признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

(iv) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(v) Прочая выручка от реализации

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы приспособления определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждения работникам**(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере

выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(iii) Выплаты на основе акций

Как раскрыто в пояснении 27, у Группы есть выплаты на основе акций, которые были классифицированы как операции, предусматривающие урегулирование денежными средствами. Справедливая стоимость предоставленных долевых инструментов оценивается на дату предоставления прав. Данная стоимость признается в качестве расхода на оплату труда в течение срока до окончательного перехода прав на долевые инструменты, с отражением корреспондирующих сумм в обязательствах по вознаграждениям работникам. В конце каждого отчетного периода, вплоть до даты урегулирования расчетов, признанное обязательство оценивается по справедливой стоимости, а ее изменения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(f) 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.

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

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

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;
- оставшая стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов, заключенные Группой, могут требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(h) Основные средства**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

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

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- здания 40 лет;

- транспортные средства 3-5 лет;
- прочие основные средства 3-5 лет.

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

(i) Нематериальные активы

(i) *Инвестиционные права*

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 инвестиционных прав, 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 достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы по заключению договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

(ii) *Прочие нематериальные активы*

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

(iii) *Последующие затраты*

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

(iv) *Амортизация*

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- торговые знаки 10-20 лет.

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

(j) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы*

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

▪ *Займы и дебиторская задолженность*

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. 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.

▪ *Денежные средства и эквиваленты денежных средств*

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(ii) *Непроизводные финансовые обязательства*

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются 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 исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(iii) Уставный капитал

Обыкновенные акции

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

(k) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в составе Группы.

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением 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.

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).

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.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются 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 стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше в пояснении 31(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

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.

(iv) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(m) Аренда**(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является

практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендованные активы

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

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

(iii) Арендные платежи

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

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

(iv) Прочие расходы

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

(n) 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 руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

33 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2013 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу и еще не проанализировала их вероятные последствия с точки зрения его влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

- МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» вступит в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года. Стандарт был выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Третья часть, касающаяся общего порядка учета операций хеджирования, была выпущена в ноябре 2013 года. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» вступит в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года или позднее. Предусмотрена возможность досрочного применения стандарта. Стандарт заменит собой МСФО (IFRS) 11 «*Договоры на строительство*», МСФО (IFRS) 18 «*Выручка*», КР МСФО (IFRIC) 13 «*Программы повышения лояльности покупателей*», КР МСФО (IFRIC) 15 «*Договоры строительства объектов недвижимости*», КР МСФО (IFRIC) 18 «*Активы, полученные от покупателей / заказчиков*» и ПКР МСФО (SIC) 31 «*Выручка – бартерные операции, связанные с рекламными услугами*». Основной принцип стандарта – признание выручки в момент передачи контроля над товарами или услугами в размере, который равен вознаграждению (оплате), которое компания ожидает получить в обмен на данные товары или услуги. Новый стандарт также увеличивает объем раскрываемой информации в части выручки, предоставляет дополнительные разъяснения по учету операций, включая признание выручки по компонентам.
- Поправки к МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление информации*» – «*Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств*» устанавливают, что предприятие на настоящий момент имеет юридически закрепленное право производить взаимозачет, если данное право не зависит от будущих событий, а также является действительным как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательств (дефолта), неплатежеспособности или банкротства предприятия и всех его контрагентов. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее.
- Поправки к МСФО (IAS) 36 «*Раскрытие информации о возмещаемой стоимости нефинансовых активов*». МСФО выпустил поправки для того, чтобы отменить ненамеренное требование МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*» по раскрытию информацию о возмещаемой стоимости для каждой единицы, генерирующей

денежные средства, к которой был отнесен существенный гудвил или нематериальные активы с неопределенным сроком использования. В соответствии с поправками раскрытие информации о возмещаемой стоимости обесценившихся активов будет требоваться только в случаях, когда возмещаемая стоимость определяется на основе справедливой стоимости за вычетом расходов на выбытие. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее.

- КР МСФО 21 «Обязательные платежи» содержит руководство по учету обязательных платежей в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы». Данное разъяснение определяет обязательный платеж как отток ресурсов предприятия, установленный государственными органами в соответствии с законодательством. Обязательные платежи не возникают в связи с договорами, подлежащими исполнению в будущем или прочими договорными соглашениями. Однако выбытие ресурсов, находящееся в сфере действия МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль», пени и штрафы, а также обязательства, возникшие в связи со схемами торговли квотами на выбросы, прямо исключаются из сферы действия данного разъяснения. В разъяснении подтверждается, что предприятие признает обязательство в отношении обязательного платежа тогда и только тогда, когда происходит обязывающее событие, определенное законодательством. Предприятие не признает обязательство на более раннюю дату, даже если реалистичная возможность избежать данного обязывающего события отсутствует. Данное разъяснение подлежит применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее. Разъяснение применяется ретроспективно.
- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту в отдельности. Все поправки, приводящие к изменению стандартов в части представления, признания или оценки, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты.