

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТГРУПП»

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

СОДЕРЖАНИЕ

	номер страницы
Отчет о финансовом положении.....	3
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	4
Отчет о движении капитала.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к финансовой отчетности.....	7

1. Общие сведения о Компании
2. Основа представления информации
3. Основные принципы учетной политики
4. Существенные оценки и допущения
5. Запасы
6. Прочие оборотные финансовые активы
7. Денежные средства и эквиваленты
8. Торговая и прочая кредиторская задолженность
9. Краткосрочные процентные кредиты и займы
10. Затраты по финансированию
11. Управление финансовыми рисками
12. Раскрытие информации о связанных сторонах
13. События после отчетной даты

ОТЧЕТ о финансовом положении

	Примечание	31 декабря 2014	31 декабря 2013	01 января 2013
АКТИВЫ				
Оборотные активы				
Запасы	5	498 760	677 704	626 480
Торговая и прочая дебиторская задолженность		28	41	2 089
Прочие оборотные финансовые активы	6	12 344	—	—
Денежные средства и эквиваленты	7	32 835	4 586	1 580
Итого оборотные активы		543 967	682 330	630 149
ИТОГО АКТИВЫ		543 967	682 330	630 149
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Уставный капитал		650	650	650
Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)		(422)	234	(440)
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		228	884	210
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные облигации		498 140	498 140	600 000
Итого долгосрочные обязательства		498 140	498 140	600 000
Краткосрочные обязательства				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8	1 768	134 033	—
Краткосрочные процентные кредиты и займы	9	43 831	49 271	29 923
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		—	4	17
Итого краткосрочные обязательства		45 599	183 308	29 940
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		543 739	681 448	629 940
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		543 967	682 330	630 149

Генеральный директор, Главный бухгалтер
А.А. Казьмин
« 30 » 04 «ЭкспертГрупп» 2015г.



ОТЧЕТ

о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе

Примечание	Год, закончившийся 31 декабря 2014	Год, закончившийся 31 декабря 2013
Выручка от реализации прав на объекты недвижимости	201 037	236 679
Себестоимость продаж	(175 382)	(226 256)
Валовая прибыль	25 655	10 423
Административные расходы	(952)	(906)
Прочие операционные доходы	38	—
Прочие операционные расходы	(37)	(205)
Операционная прибыль/(убыток)	24 704	9 312
Затраты по финансированию	10 (26 544)	(10 378)
Финансовый доход	1 219	1 754
Прибыль/(убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности	(621)	688
Расход по текущему налогу на прибыль	(34)	(14)
Прибыль / (убыток) за год	(655)	674
ИТОГО общий совокупный доход (убыток)	(656)	674

Генеральный директор, Главный бухгалтер

А.А. Казьмин

« 30 »

2015г



ОТЧЕТ**о движении капитала за год, закончившийся 31 декабря 2014 года**

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Сальдо на 01.01.2013	650	(440)	210
Прибыль за период	—	674	674
Общая совокупная прибыль	—	674	674
Сальдо на 31.12.2013	650	234	884
Сальдо на 01.01.2014	650	234	884
Убыток за период	—	(655)	(655)
Общий совокупный убыток	—	(655)	(655)
Сальдо на 31.12.2014	650	(421)	229

Генеральный директор, Главный бухгалтер

А.А. Казьмин

« 30 »

2015г



ОТЧЕТ

о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	Год, закончившийся 31 декабря 2014	Год, закончившийся 31 декабря 2013
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего	214 306	114 543
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	179 113	82 784
прочие поступления	35 193	31 759
Платежи - всего	(94 225)	(35 319)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, работы, услуги	(70 313)	(711)
в связи с оплатой труда работников	(157)	(157)
процентов по долговым обязательствам	(262)	—
налог на прибыль	(38)	(27)
прочие платежи	(23 455)	(34 424)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	120 081	79 224
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего	146 638	188 640
в том числе:		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	146 000	36 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	—	1 229
прочие поступления	638	151 411
Платежи - всего	(190 322)	(68 795)
в том числе:		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(190 322)	(36 000)
прочие платежи	—	(32 795)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(43 684)	119 845
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего	75 415	
в том числе:		
получение кредитов и займов	75 415	
Платежи - всего	(123 563)	(196 063)
в том числе:		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(61 465)	(124 257)
прочие платежи	(62 098)	(71 806)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(48 148)	(196 063)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	28 249	3 006
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4 586	1 580
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	32 835	4 586

Генеральный директор,
Главный бухгалтер

А.А. Казьмин

« 30 » 04. 2015



ПРИМЕЧАНИЯ

к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

1. Общие сведения о Компании

Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспертГрупп» (далее - «Компания») осуществляет деятельность направленную на:

- извлечение прибыли от вложений в финансовые инструменты и размещении привлеченных денежных средств в строительство жилой недвижимости.

Компания является эмитентом эмиссионных ценных бумаг (неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением), которые допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список российской фондовой биржи.

Компания зарегистрирована в ноябре 2008 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 111024, г. Москва, улица Авиамоторная, дом 50 стр.2

Компания не входит в какую-либо Группу. На дату составления отчетности у Компании нет подконтрольных дочерних, зависимых и совместных предприятий. В течение отчетного и сравнительных периодов Компания не создавала группу.

2. Основа представления информации

2.1. Заявление о соответствии

Настоящая финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Фондом Международных стандартов финансовой отчетности (International Accounting Standards Board - IASB) и действующими на территории РФ, в соответствии с требованиями закона № 208-ФЗ от 27.07.2010г. «О консолидированной финансовой отчетности».

Для отчетного периода за год, заканчивающийся 31 декабря 2014 года, и последовательно для сравнительных периодов Компания применяла МСФО, которые обязательны для применения для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года, и которые вступили в силу на территории РФ. В финансовой отчетности представлена сравнительная информация за предыдущий период за год, заканчивающийся 31 декабря 2013 года, также в настоящей финансовой отчетности представлен дополнительный отчет о финансовом положении на дату перехода 1 января 2013 года.

Так как Компания не создавала группу в течение отчетного и сравнительных периодов, в названии данной финансовой отчетности слово «консолидированная» не используется на основании ч.5 ст.2 ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

2.2. Валюта представления и функциональная валюта

Функциональной валютой Компании являются российские рубли. Финансовые показатели выражены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

2.3. Первое применение МСФО

Настоящая финансовая отчетность подготовлена Компанией впервые в соответствии с МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО».

С момента регистрации Компания формирует финансовую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных в соответствии с РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

При подготовке данной финансовой отчетности руководством Компании были сделаны некоторые корректировки для соответствия с МСФО.

- В отчетности РСБУ процентный доход и процентный расход рассчитан по номинальной ставке, исходя из основной суммы обязательства или актива. В отчетности МСФО финансовые обязательства отражены по амортизированной стоимости, проценты рассчитаны по методу эффективной ставки. Произведенные корректировки увеличили сумму процентных расходов, а также увеличили финансовые обязательства. Данные корректировки несущественно повлияли на показатели финансовой отчетности.
- В отчетности РСБУ заем предоставленный ООО "Трансстройсервис ЗЮА" и начисленные проценты по нему отражены на конец 2013 года в составе краткосрочных активов, тогда как в отчетности МСФО данный заем включая проценты отражен как долгосрочный финансовый актив исходя из срока погашения займа более 12 месяцев после даты отчетного периода (срок возврата не позднее 12 ноября 2015 года). Данные корректировки существенно повлияли на показатели финансовой отчетности.
- В отчетности РСБУ права на объекты недвижимости для перепродажи отражены в качестве дебиторской отчетности. В отчетности по МСФО данные активы были реклассифицированы в состав Запасов. Данная корректировка существенно повлияла на показатели финансовой отчетности.
- В отчетности РСБУ доходы и расходы от реализации права требования на жилые объекты недвижимости отражены на нетто основ. В отчетности по МСФО данные доходы и расходы были отражены отдельно. Данная корректировка существенно повлияла на показатели финансовой отчетности.
- В отчетности РСБУ расходы по процентам по облигационному займу отражены в составе дебиторской отчетности. В отчетности по МСФО данные активы были списаны в расходы по процентам за период. Данная корректировка существенно повлияла на показатели финансовой отчетности.
- В отчетности РСБУ неснижаемый остаток по краткосрочному депозиту был отражен в качестве эквивалентов денежных средств. В отчетности по МСФО данный актив был отнесен в состав оборотных финансовых активов. Корректировка несущественно повлияла на показатели финансовой отчетности.
- Отложенные налоговые активы не были признаны в отчетности Компании в связи с отсутствием уверенности, что в будущей возникнет налогооблагаемая прибыль которая позволит реализовать отложенные налоговые активы или если такие активы смогут быть зачтены против существующих отложенных налоговых обязательств.

Сверка капитала

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Капитал по РСБУ	995	863	809
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(767)	(795)	(600)
(Торговая и прочая кредиторская задолженность)	—	814	—
Капитал по МСФО	228	882	209

Сверка прибыли/(убытка)

	2014	2013
Прибыль по РСБУ	131	54
Продажа товаров	(814)	814
Прочие операционные расходы	28	(195)
Затраты по финансированию	—	—
Прибыль /Убыток по МСФО	(655)	673

3. Основные принципы учетной политики

3.1 Новые и пересмотренные МСФО, обязательные для применения с 1 января 2014 года

С 1 января 2014 года вступили в силу следующие стандарты и разъяснения:

- Документ МСФО "Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования (Поправки к МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»))»
- Документ МСФО «Раскрытие информации о возмещаемой стоимости нефинансовых активов (Поправки к МСФО (IAS) 36 «Обесценение»))»
- Документ МСФО «Взаимозачет финансовых активов и обязательств (Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»))»
- Документ МСФО «Инвестиционные организации (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27))»
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»

Компания применяла вышеуказанные стандарты последовательно ко всем периодам настоящей финансовой отчетности.

3.2 Новые и пересмотренные МСФО, не вступившие в силу

Компания не применяла досрочно новые стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для обязательного применения для отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2014 года.

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

Поправка разрешает предприятиям признавать взносы работников как уменьшение стоимости услуг в том периоде, когда работником были оказаны соответствующие услуги, вместо отнесения взносов на весь период его службы, если сумма взносов работника не зависит от количества лет его трудового стажа. Данный документ обязателен для применения с 1 июля 2014 года. Ожидается, что поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Компании.

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

Усовершенствования представляют собой изменения в МСФО (IFRS) 2, в МСФО (IFRS) 3, в МСФО (IFRS) 8, в МСФО (IFRS) 13, в МСФО (IFRS) 16, в МСФО (IFRS) 38, в МСФО (IFRS) 24. Данный документ обязателен для применения с 1 июля 2014 года. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность. Ожидается, что поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

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

Данный документ обязателен для применения с 1 июля 2014 года. Усовершенствования представляют собой изменения в МСФО (IFRS) 1, в МСФО (IFRS) 3, в МСФО (IFRS) 13 и в МСФО (IFRS) 40. Ожидается, что поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Компании. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность.

«Ежегодные усовершенствования МСФО. 2014 год»

Данный документ выпущен 25 сентября 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Усовершенствования представляют собой изменения в МСФО (IFRS) 5, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IAS) 19 и МСФО (IAS) 34. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, вводит новые требования к классификации и оценке финансовых активов. Поправки к МСФО (IFRS) 9, внесенные в октябре 2010 года, вводят новые требования к классификации и оценке финансовых обязательств и к прекращению их признания.

Данный стандарт обязателен для применения с 1 января 2018 года, допускается досрочное применение. Основные требования МСФО (IFRS) 9:

— Все признанные финансовые активы, на которые распространяется действие МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», должны оцениваться после первоначального признания либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости. В частности, долговые инструменты, удерживаемые в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договором денежных потоков, включающих только основную сумму и проценты по ней, как правило, оцениваются по амортизированной стоимости. Все прочие долговые и долевыми инструментами оцениваются по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 9 также допускает альтернативный вариант оценки долевыми инструментами, не предназначенных для торговли - по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с признанием в прибылях и убытках только дохода от дивидендов (от этого выбора нельзя отказаться после первоначального признания).

— Изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, связанные с изменением их собственных кредитных рисков, должны признаваться в прочем совокупном доходе, если такое признание не приводит к созданию или увеличению учетного дисбаланса в прибылях и убытках. Изменение справедливой стоимости в связи с изменением собственного кредитного риска финансовых обязательств не подлежит последующей реклассификации в отчет о прибылях и убытках (в соответствии с МСФО (IAS) 39 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, целиком признавались в отчет о прибылях и убытках).

Руководство Компании предполагает, что применение МСФО (IFRS) 9 может оказать значительное влияние на отражение в отчетности финансовых активов и финансовых обязательств Компании, однако обоснованная оценка данного влияния требует детального анализа.

МСФО (IFRS) 14 "Счета отложенных тарифных разниц"

Данный стандарт был выпущен в 2014 году и обязателен к применению с 1 января 2016 года. МСФО (IFRS) 14 устанавливает требования к представлению в финансовой отчетности остатков по счету отложенных тарифных разниц, возникающих при предоставлении организацией клиентам товаров или услуг по ценам или тарифам, являющимся предметом тарифного регулирования. Руководство Компании предполагает, что применение МСФО (IFRS) 14 не повлияет на финансовые показатели Компании.

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

Данный стандарт обязателен к применению с 1 января 2017 года. Он заменит ряд действующих стандартов, в том числе:

- МСФО (IAS) 18 «Выручка»;
- МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»;
- КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов»;
- КРМФО (IFRIC) 15 «Соглашения на строительство объектов недвижимости»;
- КРМФО (IFRIC) 18 «Передача активов от клиентов»;
- ПКР (SIC) 31 «Выручка - бартерные операции, включающие рекламные услуги».

МСФО (IFRS) 15 устанавливает единую модель признания выручки, которая включает следующие

этапы:

- идентификация контракта (контрактов) с клиентом;
- идентификация обязательств, подлежащих исполнению в контракте;
- определение цены сделки;
- распределение цены сделки на обязательства, подлежащие исполнению;
- признание выручки при выполнении обязательства по исполнению контракта.

Также новый стандарт уточняет момент признания выручки, учет переменного вознаграждения, учет затрат, связанных с заключением и исполнением договора, а также устанавливает новые требования к раскрытию информации о выручке. Руководство Компании предполагает, что применение МСФО (IFRS) 15 может незначительно повлиять на финансовые показатели Компании.

«Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» - Поправки к МСФО (IFRS) 11

Данный документ выпущен 6 мая 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данная поправка вводит новое руководство в отношении учета сделок по приобретению доли участия в совместной операции, представляющей собой бизнес. Ожидается, что поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Компании. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность.

«Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38.

Данный документ выпущен 12 мая 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. В данной поправке Правление КМСФО разъясняет, что использование методов, основанных на выручке, для расчета амортизации актива неприменимо, так как выручка от деятельности, предусматривающей использование актива, обычно учитывает факторы, отличные от потребления экономических выгод, связанных с этим активом. Ожидается, что поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Компании. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность.

«Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором» - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28

Данный документ выпущен 11 сентября 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, признается только часть прибыли или убытка, даже если этими активами владеет дочернее предприятие. В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих изменений на ее финансовую отчетность.

3.3 Принцип непрерывности деятельности

Руководство Компании подготовило данную финансовую отчетность на основе принципа непрерывной деятельности. Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Компании, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния экономической среды рынка на операции Компании.

3.4 База оценки

Финансовая отчетность Компании подготовлена на основе исторической стоимости. Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения.

Справедливая стоимость определяется как сумма, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства, в рамках добровольной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от непосредственной наблюдаемости этой стоимости или ее определения по иной методике. При оценке актива или обязательства по справедливой стоимости Компания принимает во внимание характеристики актива или обязательства, если бы их приняли во внимание участники рынка.

3.5 Представление сравнительной информации

В настоящей финансовой отчетности представляется сравнительная информация за предыдущий период. Кроме того, Компания представляет дополнительный отчет о финансовом положении на

начало предыдущего периода в первой финансовой отчетности МСФО, в случае ретроспективного применения учетной политики, ретроспективного пересчета или переклассификации статей в финансовой отчетности.

3.6 Классификация краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств

В отчете о финансовом положении Компания представляет активы и обязательства на основе их классификации на краткосрочные и долгосрочные. Актив является краткосрочным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;

- у компании отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течении как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Компания классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных. Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как долгосрочные активы и обязательства.

3.7 Признание доходов и расходов

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Компания получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена.

Процентные и аналогичные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентный доход и процентный расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки. Эффективная процентная ставка - это ставка, которая дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход и процентный расход в совокупности формируют чистый процентный доход или расход. Компания капитализирует расходы по процентам в состав запасов.

Дивидендный доход

Дивидендный доход признается, когда установлено право Компании на его получение.

Услуги

Выручка от оказания услуг признается, исходя из стадии завершенности работ. Стадия завершенности работ оценивается по согласованию сторон сделки / договора на основании отчетов о выполненных работах (оказанных услугах) и / или выставленных актов выполненных работ (оказанных услуг). Если финансовый результат от договора не может быть надежно оценен, выручка признается только в пределах суммы понесенных расходов, которые могут быть возмещены.

Представление в отчетности

Процентный доход от предоставления кредитов и займов, от размещения депозитов и аналогичные доходы не являются основным доходом Компании, и классифицируется в отчете о совокупном доходе как «Процентный доход», процентный расход по облигациям и полученным кредитам и займам классифицируются в отчете о совокупном доходе как «Процентный расход».

Поступления и выплата процентов в отчете о движении денежных средств классифицируются как денежные потоки от операционной деятельности.

Дивидендный доход от финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, представляется в отчете о совокупном доходе отдельной строкой, в отчете о движении денежных средств поступления дивидендов от финансовых активов, предназначенных для продажи, отражаются как денежные потоки от инвестиционной деятельности.

Задолженность контрагентов по платежам за оказанные услуги и поставленные товары классифицирована как «Торговая дебиторская задолженность».

3.8 Финансовые инструменты

Финансовые инструменты, отраженные в финансовой отчетности, включают следующие статьи отчетности:

- остатки денежных средств и их эквивалентов;
- займы, торговая и прочая дебиторская задолженность;
- проценты к получению;
- проценты к уплате;
- кредиторская задолженность и начисленные обязательства;
- кредиты и займы полученные;
- прочие финансовые активы и обязательства.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства и средства на счетах в банках. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства. Денежные средства с ограничением к использованию включают в себя остатки денежных средств и их эквивалентов, которые не подлежат использованию на иные цели, кроме предусмотренных условиями займов или согласно банковскому законодательству. Денежные средства с ограничением к использованию не включаются в отчет о движении денежных средств.

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, которые не котируются на активном рынке. Финансовые активы, классифицируемые как займы и дебиторская задолженность, отражены по остаточной стоимости с использованием эффективной процентной ставки. Доходы и расходы от изменения стоимости данных финансовых активов отражаются в составе прибылей и убытков отчета о совокупном доходе в момент выбытия, списания, а также в момент амортизации займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность отражены в составе краткосрочных активов, за исключением займов и дебиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев с отчетной даты, которые отражаются в составе долгосрочных активов.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, являются производными финансовыми активами, которые либо соответствуют определению данной категории, либо не могут быть включены ни в одну из других категорий. Они включаются в состав долгосрочных активов, если у руководства нет намерения реализовать их в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются по справедливой стоимости при первоначальном признании. Справедливая стоимость котируемых долевых инструментов, классифицируемых как финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи,

определяется на основе биржевых котировок на отчетную дату. Долевые инструменты, по которым отсутствует информация о биржевых котировках, отражаются по справедливой стоимости, для которой наилучшим подтверждением при первоначальном признании является цена сделки. В иных случаях справедливая стоимость инструмента подтверждается путем сравнения с аналогичными финансовыми инструментами или на основе метода оценки, включающего данные с наблюдаемых рынков.

Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости ценных бумаг, классифицируемых как имеющиеся в наличии для продажи, признаются в составе прочего совокупного дохода за вычетом налога на прибыль. Когда ценные бумаги, классифицируемые как имеющиеся в наличии для продажи, продаются, накопленные поправки на справедливую стоимость включаются в отчет о совокупном доходе как прибыль (убыток) от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи.

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Компания проводит оценку наличия объективных данных о снижении стоимости финансового актива или группы финансовых активов.

В случае с долевыми ценными бумагами, классифицируемыми как имеющиеся в наличии для продажи, для определения обесценения анализируется существенное или длительное уменьшение справедливой стоимости ценной бумаги ниже ее балансовой стоимости. При наличии таких данных для финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, суммарный убыток, определяемый как разница между ценой приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от снижения стоимости финансового актива, ранее отнесенного на финансовый результат, списывается из прочего совокупного дохода в прибыли и убытки текущего года. Восстановление резервов под обесценение финансовых активов может производиться, если для этого существуют объективные предпосылки, возникшие после признания обесценения. Для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, и долговых ценных бумаг, классифицируемых как имеющиеся в наличии для продажи, восстановление резервов отражается в составе прибылей и убытков отчета о совокупном доходе. Для долевого ценных бумаг, классифицируемых как имеющиеся в наличии для продажи, восстановление резервов отражается в составе прочего совокупного дохода.

Резерв под обесценение дебиторской задолженности создается в том случае, если существуют объективные признаки того, что Компания не сможет получить причитающуюся ей сумму в установленный договором срок. Существенные финансовые трудности должника, вероятность того, что должнику будет грозить банкротство или финансовая реорганизация, а также невыполнение обязательств или отсрочка платежей (срок просроченной задолженности составляет более 12 месяцев) считаются признаками обесценения дебиторской задолженности. Сумма резерва рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и возмещаемой стоимостью задолженности, которая равна текущей стоимости ожидаемых потоков денежных средств, дисконтированных с использованием рыночной ставки процента, применяемой к аналогичным займам на дату возникновения дебиторской задолженности. Начисление резерва на снижение стоимости дебиторской задолженности отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе операционных расходов.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости полученных средств, которая определяется с использованием преобладающих рыночных процентных ставок по аналогичным инструментам в случае существенного их отличия от процентной ставки по полученному займу, за вычетом расходов по сделке. В последующих периодах финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; вся разница между справедливой стоимостью полученных средств за вычетом расходов по сделке и суммой к погашению отражается как процентный расход в течение срока, на который получен займ.

3.9 Налог на прибыль

Объектом налогообложения по налогу на прибыль признается прибыль, полученная налогоплательщиком. Прибылью для Компании признаются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с главой 25 НК РФ. В состав текущего налога на прибыль входит налог на прибыль по обычным операциям, налог на дивидендный доход, если такой налог не удержан налоговым агентом, а также корректировки налога на прибыль прошлых периодов.

Активы и обязательства по отложенному налогу на прибыль рассчитываются по временным разницам с использованием балансового метода. Отложенные налоговые активы и обязательства включаются в финансовую отчетность по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, отраженной в финансовой отчетности. Отложенные налоговые активы отражаются только в том случае, если существует вероятность того, что наличие будущей налогооблагаемой прибыли позволит реализовать отложенные налоговые активы или если такие активы смогут быть зачтены против существующих отложенных налоговых обязательств. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, которые, как ожидается, будут применимы в периоде, когда будут реализованы активы или погашены обязательства, на основе ставок налога, действовавших на отчетную дату, или о введении которых в действие в ближайшем будущем было достоверно известно по состоянию на отчетную дату.

4. Существенные оценки и допущения

При подготовке финансовой отчетности руководство использует различные оценки и допущения, которые могут влиять на величину оценки активов и обязательств, а также на информацию в примечаниях к данной финансовой отчетности. Руководство Компании также выносит определенные суждения при применении положений учетной политики. Такие оценки и суждения постоянно анализируются на основе исторических данных и другой информации, включая прогнозы и ожидания относительно будущих событий, которые представляются обоснованными с учетом складывающихся обстоятельств. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок, и руководство может пересмотреть свои оценки в будущем, как в положительную, так и в отрицательную сторону с учетом фактов, связанных с каждой оценкой.

Ниже приведены допущения, которые могут иметь наиболее существенное влияние на показатели финансовой отчетности, а также оценки, которые могут привести к значительным изменениям в балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Налогообложение

Потенциальные налоговые доходы и расходы Компании оцениваются руководством по состоянию на каждую отчетную дату. Обязательства по налогу на прибыль оцениваются руководством в соответствии с действующим законодательством. Обязательства по пеням, штрафам и налогам, кроме налога на прибыль, по состоянию на отчетную дату признаются в соответствии с наиболее вероятной оценкой руководства предстоящих расходов по этим налогам.

При оценке отложенных активов или обязательств по налогу на прибыль руководство Компании исходит из допущений того, что законодательство РФ в отношении основной ставки налога на прибыль не изменится, и ставка составит 20%, а также другие факторы не приведут к тому, что ставка налога на прибыль изменится. При возникновении отложенных активов Компания оценивает возможность зачесть будущие налоговые убытки против будущей прибыли, и признает отложенные налоговые активы только при наличии такой возможности.

Резерв на снижение стоимости дебиторской задолженности

Резерв на снижение стоимости дебиторской задолженности создается исходя из оценки Компанией платежеспособности конкретных покупателей и возмещаемой стоимости долга, равной текущей стоимости ожидаемых потоков денежных средств. Если происходит ухудшение кредитоспособности какого-либо из крупных покупателей или фактические убытки от невыполнения обязательств должниками выше или ниже оценки Компанией, фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Оценка финансовых инструментов

Определение справедливой стоимости финансовых активов и обязательств, для которых существует активный рынок, осуществляется на основе рыночных данных, полученных на дату проведения оценки (Уровень 1). Для оценки финансовых инструментов, по которым отсутствует активный рынок, применяются традиционные модели оценки, справедливая стоимость рассчитывается исходя из напрямую или косвенно наблюдаемых рыночных данных (Уровень 2). Наилучшая оценка справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых нет наблюдаемых рыночных данных, основывается на моделях разработанных Компанией (Уровень 3).

5. Запасы

Запасы Компании представлены правами на жилые объекты недвижимости. Купля-продажа данных прав является основным видом деятельности Компании.

6. Прочие оборотные финансовые активы

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Заем выданный связанной стороне	10 000	—	—
Неснижаемый остаток по банковскому депозиту	2 000	—	—
Прочее	344	—	—
	12 344	—	—

7. Денежные средства и эквиваленты

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Денежные средства на расчетных счетах	650	4 586	1 580
Банковский депозит	32 185	—	—
	32 835	4 586	1 580

Банковский депозит не является инвестиционным инструментом Компании, снятие денежных средств осуществляется без штрафных санкций.

8. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Торговая кредиторская задолженность	—	133 239	—
Задолженность по НДС	1 768	794	—
Прочее	—	—	—
	1 768	134 033	—

9. Краткосрочные процентные кредиты и займы

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Задолженность по процентам по облигациям	2 709	4 460	—
Задолженность по полученному займу	14 552	—	—
Задолженность по выданным векселям	26 570	44 811	29 923
	43 831	49 271	29 923

10. Затраты по финансированию

	2014	2013
Расходы по процентам по облигационному займу	(25 680)	(10 378)
Расходы по процентам по прочим займам	(864)	—
Итого Затраты по финансированию	(26 544)	(10 378)

11. Управление финансовыми рисками

В результате своей деятельности Компания подвержена целому ряду финансовых рисков: рыночный риск (включая влияние колебаний валютных обменных курсов, риск влияния изменений процентных ставок на справедливую стоимость и денежные потоки, а также риск влияния изменения цен реализации товарной продукции), кредитные риски и риски ликвидности. Общая программа Компании по управлению рисками сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения Компании

Рыночный риск**(а) Валютный риск**

Компания не подвержена валютному риску, поскольку осуществляет всю деятельность в рублях.

(б) Риск изменения процентных ставок

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

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Компании составили:

	Балансовая стоимость на 31 декабря		
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой	2014	2013	2012
Финансовые активы	10 000		
Финансовые обязательства	541 971	547 411	629 923

(в) Риск изменения цен на товары

Риск изменения цен на товары – возможное изменение цен на жилье и его влияние на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Компании. Снижение цен может привести к снижению чистой прибыли и потоков денежных средств. Сохранение низких цен в течение продолжительного периода времени может привести к сокращению инвестиций Компании в новые проекты.

(г) Риск изменения стоимости ценных бумаг

Компания подвержена изменениям стоимости долевых ценных бумаг в составе финансовых активов Компании, которые в консолидированном бухгалтерском балансе классифицируются как имеющиеся в наличии для продажи или как финансовые активы, изменение справедливой стоимости которых отражается на счете прибылей и убытков.

Кредитный риск Кредитный риск – это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Компании при невыполнении контрагентом своих договорных обязательств. Максимальная величина данного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены.

Кредитный риск возникает по денежным средствам и их эквивалентам, производным финансовым инструментам и депозитам в банках и финансовых учреждениях, а также по открытой кредитной позиции в отношении оптовых и розничных клиентов, включая непогашенную дебиторскую задолженность и договорные обязательства.

В таблице ниже представлена максимальная подверженность Компании кредитному риску:

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.	31.12.2012 г.
Денежные средства и их эквиваленты	34 835	4 586	1 580
Долговые ценные бумаги	10 000	-	-
Права по договорам соинвестирования	499 899	544 488	629 160
Дебиторская и прочая задолженность	0	-	9
Итого максимальный кредитный риск	544 735	549 074	630 749

Риск ликвидности

Риск ликвидности Риск ликвидности – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. Управление рисками ликвидности включает в себя поддержание в наличии достаточного количества денежных средств и ценных бумаг, котирующихся на рынке, и доступность финансовых ресурсов посредством обеспечения кредитных линий. Управление риском ликвидности осуществляется централизованно на уровне Компании. Руководство регулярно отслеживает планируемые поступления денежных средств и платежи. В управлении данным риском важным фактором является наличие доступа Компании к финансовым ресурсам банков и прочих рынков капитала. В связи с динамичным характером деятельности Компании руководство поддерживает гибкую стратегию в привлечении финансовых ресурсов, сохраняя возможность доступа к выделенным кредитным

средствам. В приведенной ниже таблице финансовые обязательства Компании сгруппированы по срокам погашения исходя из периода на отчетную дату, остающегося до даты погашения, согласно условиям договора. Суммы в таблице представляют собой недисконтированные потоки денежных средств в соответствии с договорами. Остатки, подлежащие погашению в течение 12 месяцев, равны балансовой стоимости обязательств, так как эффект дисконтирования является незначительным.

На 31 декабря 2014 г	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
Долговые ценные бумаги без учета процентов	10 711		498 140		
Проценты по долговым ценным бумагам	30 411	29 809	64 758		
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	1 768				
На 31 декабря 2013 г					
Долговые ценные бумаги без учета процентов	46 984			498 140	
Проценты по долговым ценным бумагам	29 809	29 809	64 758		
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	799				
На 31 декабря 2012 г					
Долговые ценные бумаги без учета процентов	26 570			600 000	
Проценты по долговым ценным бумагам	35 904	35 904	71 808	78 000	
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	17				

Управление риском капитала

Основными элементами управления капиталом руководство считает облигационный заем и кредитные средства. Для сохранения и корректировки структуры капитала Компания может пересматривать свою инвестиционную программу, привлекать новые и погашать существующие займы и кредиты и переуступать права в договорах соинвестирования.

12. Раскрытие информации о связанных сторонах

Займы, выданные связанным сторонам

Компания предоставила генеральному директору заем в размере 10 000 тыс. руб. сроком до 31.12.2017 г. под процентную ставку 5,5% годовых

Вознаграждения ключевому персоналу

Основной руководящий персонал Компании представлен в лице генерального директора. Вознаграждение генеральному директору устанавливается в трудовых договорах и составило 150 тыс. руб. в 2014 г. (150 тыс. руб. в 2013 г.).

Других расходов на вознаграждения связанным сторонам - физическим лицам в течение отчетного и сравнительного периодов не производилось.

13. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор, Главный бухгалтер

А.А.Казьмин

«30» 04 2015г.



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
23 (двадцать три) лист а
Генеральный директор
ООО «ЭКСПЕРТГРУПП»



/ Казьмин А.А.

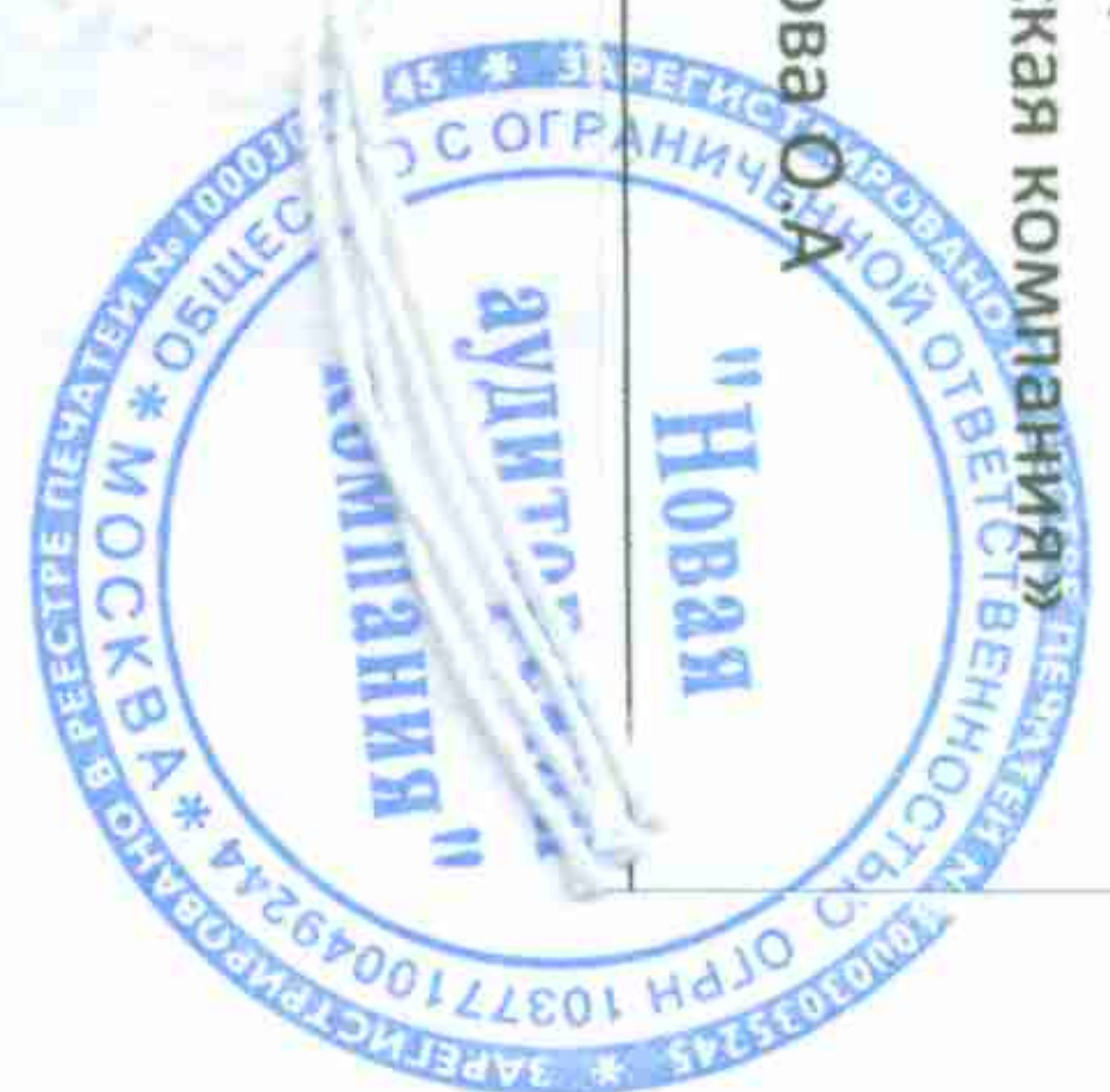
Пронумеровано, прошнуровано

и скреплено печатью

24 (двадцать четыре) л.

Генеральный директор

ООО «Новая аудиторская компания»



Меркулова О.А.