

ЗАО «Желдорипотека»

Предварительная консолидированная
финансовая отчетность за год,
закончившийся
31 декабря 2012 года

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА	3
Примечание 1. Общая информация	13
Примечание 2. Основа подготовки финансовой отчетности	13
Примечание 3. Существенные положения учетной политики	15
Примечание 4. Стандарты и интерпретации, выпущенные, но еще не примененные	31
Примечание 5. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	33
Примечание 6. Управление финансовыми рисками	36
Примечание 7. Выручка	38
Примечание 8. Себестоимость, коммерческие и административные расходы	39
Примечание 9. Финансовые доходы	39
Примечание 10. Финансовые расходы	40
Примечание 11. Прочие операционные доходы	40
Примечание 12. Прочие операционные расходы	40
Примечание 13. Расходы по вознаграждениям работников	40
Примечание 14. Налог на прибыль	41
Примечание 15. Операционная аренда	42
Примечание 16. Денежные средства и их эквиваленты	43
Примечание 17. Прочие финансовые активы	43
Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность	43
Примечание 19. Запасы	45
Примечание 20. Долгосрочная дебиторская задолженность	45
Примечание 21. Инвестиционная недвижимость	45
Примечание 22. Инвестиции в зависимые компании	46
Примечание 23. Дочерние компании	46
Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность	46
Примечание 25. Оценочные обязательства	47
Примечание 26. Займы и кредиты	47
Примечание 27. Справедливая стоимость финансовых инструментов	49
Примечание 28. Акционерный капитал	49
Примечание 29. Прекращенная деятельность, внеоборотные активы, предназначенные для продажи	50
Примечание 30. Операции со связанными сторонами	51
Примечание 31. Долгосрочные активы по строительству	53
Примечание 32. Условные и договорные обязательства	53
Примечание 33. События после отчетной даты	54
Примечание 34. Сводка чистых активов РПБУ и МСФО на 1 января 2012 года	54

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА**

Руководство Группы отвечает за подготовку предварительной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Закрытого акционерного общества «Желдоринвест» и его дочерних предприятий (совместно - «Группа») по состоянию на 31 декабря 2012 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, согласно подходам международных стандартов финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

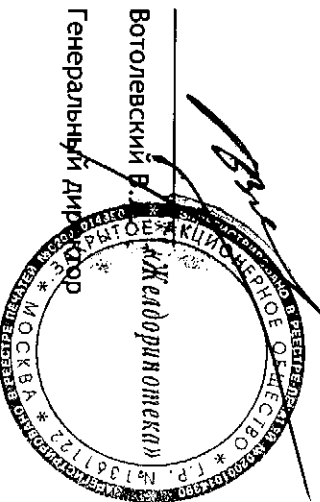
При подготовке предварительной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Предварительная консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2012 года, была утверждена 30 апреля 2013 года.



И.И. Перетоккина
Перетоккина Н.С.

Главный бухгалтер

Акционерам и Совету директоров ЗАО «Желдорипотека»

Аудлируемое лицо - Закрытое акционерное общество «Желдорипотека» и его дочерние общества (далее - Г руппа)

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой 19 февраля 2001 года, выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 001.361.122.

Место нахождения головного офиса: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2.

Аудитор - ЗАО «БДО» зарегистрировано Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 26 по Южному административному округу г. Москвы.

Свидетельство серия 77 № 006870804 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 29.01.2003 за основным государственным регистрационным номером 1037739271701.

Свидетельство серия 77 № 013340465 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 20.01.2010 за основным государственным регистрационным номером 1037739271701.

Место нахождения: 117587, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11

Телефон: (495) 797 5665

Тел./факс: (495) 797 5660

E-mail: info@bdo.ru

Web: www.bdo.ru

Генеральный директор – Харламова Наталья Васильевна

ЗАО «БДО» – независимая национальная аудиторская компания, входящая в состав международной сети BDO.

ЗАО «БДО» является членом профессионального аудиторского объединения Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10201018307. НП «АПР» внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов под № 1 в соответствии с приказом Минфина России от 01.10.2009 № 455.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ЗАО «Желдорипотека»

Аудлируемое лицо - Закрытое акционерное общество «Желдорипотека» и его дочерние общества (далее - Группа)

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой 19 февраля 2001 года, выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 001.361.122.

Место нахождения головного офиса: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2.

Аудитор - ЗАО «БДО» зарегистрировано Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 26 по Южному административному округу г. Москвы.

Свидетельство серия 77 № 006870804 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 29.01.2003 за основным государственным регистрационным номером 1037739271701.

Свидетельство серия 77 № 013340465 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 20.01.2010 за основным государственным регистрационным номером 1037739271701.

Место нахождения: 117587, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11

Телефон: (495) 797 5665

Тел./факс: (495) 797 5660

E-mail: info@bdo.ru

Web: www.bdo.ru

Генеральный директор – Харламова Наталья Васильевна

ЗАО «БДО» – независимая национальная аудиторская компания, входящая в состав международной сети BDO.

ЗАО «БДО» является членом профессионального аудиторского объединения Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10201018307. НП «АПР» внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов под № 1 в соответствии с приказом Минфина России от 01.10.2009 № 455.

ЗАО «Желдорипотека»
Предварительный консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012

года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Мы провели аудит прилагаемой предварительной консолидированной финансовой отчетности Группы, состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в акционерном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2012 год, а также примечаний к предварительной консолидированной финансовой отчетности.

Предварительная консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы в соответствии с основами подготовки, описанными в Примечании 2, в рамках перехода Группы на МСФО.

Ответственность аудируемого лица за предварительную консолидированную финансовую отчетность

Руководство Группы несет ответственность за подготовку указанной предварительной и консолидированной финансовой отчетности в соответствии с основами подготовки, описанными в Примечании 2, в рамках перехода Группы на МСФО, и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий и ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в предварительной консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность предварительной консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления предварительной консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства дают достаточные основания для выражения мнения с оговоркой о достоверности предварительной консолидированной финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. Группа не провела оценку справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 1 января и 31 декабря 2012 года. В соответствии с учетной политикой Группы, раскрытой в Примечании 3 к предварительной консолидированной финансовой отчетности, инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Показатели строки «Инвестиционная недвижимость» предварительной консолидированной финансовой отчетности составляют 402 млн. руб., 1165 млн. руб. соответственно по состоянию на 1 января и 31 декабря 2012 года.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (продолжение)

В связи с этим мы не смогли получить достаточных данных для формирования нашего мнения в отношении того, что балансовая стоимость объектов инвестиционной недвижимости отвечает указанным выше требованиям. Эффекты указанного отсупления от требований учетной политики Группы на предварительную консолидированную финансовую отчетность, в том числе балансовую стоимость объектов инвестиционной недвижимости, величину отложенного налога на прибыль и нераспределенную прибыль по состоянию на 1 января и 31 декабря 2012 года, сумму дохода по налогу на прибыль, эффект от переоценки инвестиционной недвижимости за 2012 год, не были определены.

2. Группа не пересмотрела балансовую стоимость отложенного налогового актива в сумме 331 млн. руб. и 195 млн. руб. по состоянию на 1 января и 31 декабря 2012 года соответственно в связи с отсутствием утвержденных планов Группы после 2013 года. Согласно пункту 56 МСБУ 12, Группа должна уменьшить балансовую стоимость отложенного налогового актива в той степени, в какой более не является вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, позволяющей реализовать выгоду от части или всей суммы этого отложенного налогового актива.

В связи с этим мы не смогли получить достаточных данных для формирования нашего мнения в отношении того, что балансовая стоимость отложенных налоговых активов отвечает указанным выше требованиям. Эффекты указанного отсупления от требований учетной политики Группы на предварительную консолидированную финансовую отчетность, в том числе балансовую стоимость отложенных налоговых активов и нераспределенную прибыль по состоянию на 1 января и 31 декабря 2012 года, сумму расхода по налогу на прибыль за 2012 год, не были определены.

Мнение с оговоркой

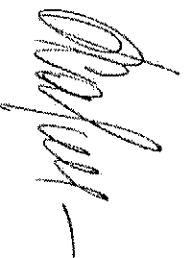
По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», предварительная консолидированная финансовая отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года и за год, закончившийся на указанную дату, подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с основами подготовки, описанными в Примечании 2, где изложен порядок применения МСФО согласно МСФО 1, включая сделанные руководством допущения относительно стандартов и интерпретаций, а также принципы учетной политики, которые, как ожидается, вступят в силу и будут приняты на момент подготовки руководством первоначального комплекта консолидированной финансовой отчетности по МСФО на 31 декабря 2013 года.

Основа учета и ограничения по распространению и использованию

Не изменяя нашего мнения, мы обращаем внимание на примечание 2, в котором разъясняется, почему в предварительную консолидированную финансовую отчетность может потребоваться внесение корректировок, необходимых для подготовки окончательного варианта консолидированной финансовой отчетности по МСФО. Указанная предварительная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в целях последующего составления полного первоначального комплекта консолидированной финансовой отчетности по МСФО на 31 декабря 2013 года. В результате предварительная консолидированная финансовая отчетность может не подходить для других целей.

ЗАО «БДЮ»

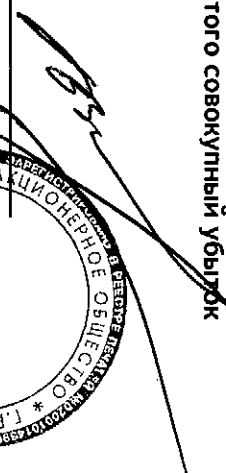
Старший партнер
30 апреля 2013 года

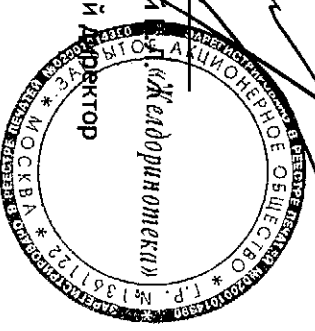


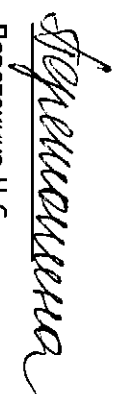
Н.В. Харламова

ЗАО «Желдорипотека»
 Предварительный консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012
 года
 (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2012
Продолжаемая деятельность		
Выручка	7	3 703
Себестоимость	8	(3 492)
Валовая прибыль		211
Административные расходы	8	(232)
Коммерческие расходы	8	(30)
Прочие операционные доходы	11	125
Прочие операционные расходы	12	(1 655)
Операционный убыток		(1 581)
Финансовые доходы	9	244
Финансовые расходы	10	(15)
Чистые финансовые доходы		229
Убыток до налогообложения от продолжаемой деятельности		(1 352)
Расходы по налогу на прибыль	14	(166)
Чистый убыток от продолжаемой деятельности		(1 518)
Прекращенная деятельность		
Убыток после налогообложения за отчетный год от прекращенной деятельности		(172)
Чистый убыток		(1 690)
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		-
Итого совокупный убыток		(1 690)


 Вотолевский
 Генеральный директор




 Перетоккина Н.С.
 Главный бухгалтер

ЗАО «Железнодорожная»
Предварительный консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

		На 31 декабря	
	Прим.	2012	2011
АКТИВЫ			
Оборотные активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	16	627	847
Запасы	19	11 383	12 382
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 778	3 487
		<u>14 788</u>	<u>16 716</u>
Внеоборотные активы, имеющиеся в наличии для продажи	29	566	12
Итого оборотные активы		<u>15 354</u>	<u>16 728</u>
Внеоборотные активы:			
Основные средства		43	45
Инвестиционная недвижимость	21	1 165	402
Отложенные налоговые активы	14	195	331
Долгосрочная дебиторская задолженность	20	1 248	1 486
Прочие финансовые активы	17	61	68
Долгосрочные активы по строительству	31	837	2 302
Итого внеоборотные активы		<u>3 549</u>	<u>4 634</u>
Итого активы		<u><u>18 903</u></u>	<u><u>21 362</u></u>
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ			
Краткосрочные обязательства:			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	8 964	10 125
Кредиты и займы	26	611	2 188
Обязательства по налогу на прибыль		-	1
Оценочные обязательства	25	371	80
		<u>9 946</u>	<u>12 394</u>
Обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными активами, имеющимися в наличии для продажи	29	2	-
Итого краткосрочные обязательства		<u>9 948</u>	<u>12 394</u>
Долгосрочные обязательства:			
Долговые ценные бумаги	30	1 318	-
Займы, полученные от связанных сторон	30	4 732	4 364
Отложенные налоговые обязательства	14	448	418
Прочая долгосрочная задолженность		53	98
Итого долгосрочные обязательства		<u>6 551</u>	<u>4 880</u>
Капитал:			
Обыкновенные акции	28	1 000	1 000
Добавочный капитал		3 918	3 911
Нераспределенная прибыль		(2 514)	(823)

ЗАО «Желдорипотека»
Предварительный консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Итого капитал	<u>2 404</u>	<u>4 088</u>
Итого капитал и обязательства	<u>18 903</u>	<u>21 362</u>

ЗАО «Желдорипотека»
Предварительный консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	За год, закончившийся 31 декабря 2012
Прим.	
Движение денежных средств от операционной деятельности	
Убыток до налогообложения от продолжаемой деятельности	(1 352)
Убыток до налогообложения от прекращенной деятельности	(172)
Корректировка для сопоставления прибыли с чистыми потоками денежных средств, полученных от операционной деятельности:	
Амортизация основных средств	18
Убыток от обесценения инвестиционных проектов	21
Прибыль от реализации активов, предназначенных для продажи	11
Списание расходов, не давших положительного экономического результата	12
Изменение резерва по сомнительным долгам	12
Списание дебиторской задолженности	12
Финансовые доходы	9
Финансовые расходы	10
Резерв на обесценение запасов	73
Изменение резервов	291
Изменения оборотного капитала:	
Изменение запасов	374
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	754
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(820)
Движение денежных средств от операционной деятельности	
Проценты уплаченные	181
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	(409)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности	
Выплаты по приобретению основных средств	(16)
Поступления от выбытия активов, предназначенных для продажи	80
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности	64
Движение денежных средств от финансовой деятельности	
Поступления от кредитов и займов	2 024
Погашение кредитов и займов	(2 200)
Поступления от кредитов и займов связанных сторон	340
Погашение кредитов и займов связанных сторон	(220)
Движение денежных средств от финансовой деятельности	(56)
Чистое (увеличение)/уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(220)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	847
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	627

ЗАО «Желдорипотека»
Предварительный консолидированный отчет об изменениях акционерного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Относится к капиталу акционеров Компании			
	Обыкновенные акции	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 31.12.2011	1 000	3 911	(823)	4 088
Дисконт при первоначальном признании долгосрочных займов от материнской компании	-	6	-	6
Убыток за год от продолжаемой деятельности	-	-	(1 518)	(1 518)
Убыток за год от прекращенной деятельности	-	-	(172)	(172)
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	6	(1 690)	(1 684)
Остаток на 31.12.2012	1 000	3 917	(2 513)	2 404

ЗАО «Желдорипотека»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Примечание 1. Общая информация

Настоящая предварительная консолидированная финансовая отчетность подготовлена для компании ЗАО «Желдорипотека» (далее - «Компания») и ее дочерних и зависимой компаний (далее - «Группа»), список которых содержится в Примечаниях 22 и 23.

ЗАО «Желдорипотека» была зарегистрирована 19 февраля 2001 года в форме закрытого акционерного общества в соответствии с законодательством Российской Федерации. Юридический адрес компании - 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2.

Полное наименование: *Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»*, находится под контролем государства

Место нахождения: Российская Федерация, 107174, Москва, ул. Новая Басманная, д. 2

ИНН: 7708503727

Количество голосующих акций: 4 999 штук (50,01%)

Полное наименование: *Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» д.у. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Комфортный»*

Место нахождения: Российская Федерация, 129090, Москва, ул. Щепкина, д. 33

ИНН: 7708168370

Количество голосующих акций: 4 996 штук (49,98%)

Полное наименование: *Автономная некоммерческая организация «Центр организационного обеспечения структурной реформы на железнодорожном транспорте»*

Место нахождения: Российская Федерация, 105064, Москва, ул. Казакова, д. 3, стр. 2

ИНН: 7701580673

Количество голосующих акций: 1 штука (0,01%)

Общее количество акционеров: 3

Размер акционерного капитала Компании: 999 600 тыс. руб.

Всего акций: 9 996 штук.

Конечная контролирующая сторона – государство.

Основная деятельность Группы - осуществление функций застройщика и инвестора по строительству жилых домов на территории Российской Федерации с целью их продажи. Группа не исполняет функций подрядчика.

Примечание 2. Основа подготовки финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Настоящая предварительная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в рамках перехода Группы на международные стандарты финансовой отчетности (далее - "МСФО"). Предварительная консолидированная финансовая отчетность на 31 декабря 2012 года будет использована руководством Группы при подготовке первоначального комплекта консолидированной финансовой отчетности по МСФО на 31 декабря 2013 года.

Руководство Группы отмечает, что вышеупомянутая предварительная консолидированная финансовая отчетность не является полным комплектом финансовой отчетности в соответствии с МСФО, так как она не содержит сравнительной финансовой информации и, соответственно, не обеспечивает полное представление о финансовом положении Группы, результатах ее деятельности и движения ее денежных средств в соответствии с МСФО, каковое может быть обеспечено только в результате подготовки полного комплекта консолидированной финансовой отчетности, содержащего сравнительную финансовую информацию.

Предварительная консолидированная финансовая отчетность на 31 декабря 2012 года и за год, закончившийся на указанную дату, подготовлена Группой в соответствии с положениями стандарта МСФО 1 "Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности". При подготовке данной предварительной консолидированной отчетности Группа сделала ряд корректировок и реклассификационных проводок в отношении входящего баланса на дату перехода (1 января 2012 года) от предыдущей основы бухгалтерского учета (РПБУ, см. Примечание 34) к МСФО с использованием допущений в соответствии со стандартами и интерпретациями, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2013 года, когда руководство будет готовить окончательный вариант консолидированной финансовой отчетности, впервые составляемой по МСФО.

Согласно МСФО 1, данные принципы учетной политики должны будут соответствовать стандартам МСФО, действующим на дату первого представления Группой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2013 года), с учетом исключений и изъятий, указанных в МСФО 1.

Вследствие того, что стандарты, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2013 года, и их интерпретации могут изменяться Советом по международным стандартам бухгалтерского учета и Комитетом по интерпретации международных стандартов финансовой отчетности, руководство Группы не исключает возможности внесения в предварительную консолидированную финансовую отчетность корректировок, необходимых вследствие таких изменений, до подготовки окончательного комплекта консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

Основа оценки

Предварительная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторических данных, за исключением следующих статей:

- финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, оцениваются по справедливой стоимости;
- финансовые активы, предназначенные для продажи, оцениваются по справедливой стоимости;
- инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости.

Принципы консолидации

Предварительная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2012 года.

Дочерние компании полностью консолидируются Группой с даты приобретения, представляющей собой дату получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжают консолидироваться до даты потери такого контроля. Финансовая отчетность дочерних компаний подготовлена за тот же отчетный период, что и отчетность материнской компании, на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все операции между компаниями Группы, соответствующие остаткам, доходы и расходы, нерезализованные прибыли и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются. Изменение доли владения в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Убытки относятся на неконтролирующую долю владения даже в том случае, если это приводит к отрицательному салъдо.

Если Группа теряет контроль над дочерней компанией, она:

- Прекращает признание активов (в том числе относящегося к ней гудвила) и обязательства дочерней компании.
- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли владения.
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале.
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения.
- Признает справедливую стоимость оставшегося вложения.
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытков.

Примечание 3. Существенные положения учетной политики

3.1. Объединение бизнеса и гудвил

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и контрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает контрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение контрольной долей дает право на получение соответствующей пропорциональной доли в чистых активах в случае ликвидации компании. В иных случаях неконтрольная доля оценивается по справедливой стоимости. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и отражаются в составе административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

В случае поэтапного объединения бизнеса справедливая стоимость на дату приобретения доли участия в приобретаемой компании, ранее принадлежавшей приобретающей стороне, переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения в составе прибыли или убытков. Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Последующие изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, которое может быть активом или обязательством, признаются согласно МСФО (IAS) 39 либо в составе прибыли или убытков, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве капитала, оно не переоценивается до момента его полного погашения в составе капитала. Если условное вознаграждение не попадает в сферу применения МСФО (IAS) 39, оно оценивается согласно соответствующему МСФО.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного совокупного вознаграждения и признанной неконтрольной доли участия над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибыли или убытков. После первоначального признания гудвил оценивается по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на обесценение гудвил, приобретенный при объединении бизнеса, с даты приобретения распределяется на единицы Группы, генерирующие денежные средства, которые предположительно получают выгоду от объединения бизнеса, независимо от отнесения к данным подразделением активов или обязательств приобретаемой компании.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытков от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

3.2. Вложения в зависимые компании

Зависимой называется компания, на которую Группа оказывает существенное влияние и которая не является ни дочерней компанией, ни совместной деятельностью. Существенное влияние предполагается право участвовать в принятии решений по вопросам финансовой и операционной деятельности компании, но не предполагает в отношении такой деятельности контроля или совместного контроля.

Результаты деятельности, активы и обязательства зависимых компаний включены в данную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением случаев, когда вложения классифицируются как предназначенные для продажи; в этом случае они учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

В соответствии с методом долевого участия вложения в зависимые компании учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения, скорректированной с учетом доли Группы в совокупном доходе после приобретения. Убытки зависимой компании, превышающие балансовую стоимость вложений Группы в данную зависимую компанию (включая любые вложения, которые по сути являются частью чистых вложений Группы в зависимую компанию), не признаются Группой. Все последующие убытки признаются только в той степени, в какой Группа приняла на себя юридические или обусловленные сложившейся практикой обязательства или осуществила платежи от имени зависимой компании.

Сумма превышения стоимости инвестиций над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условий обязательств зависимой компании признается в качестве гудвила на дату приобретения, который включается в балансовую стоимость вложения в зависимую компанию и анализируется на предмет обесценения как часть этих вложений. Любое превышение доли Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условий обязательств над стоимостью приобретения после переоценки немедленно учитывается в прибылях или убытках.

Требования IAS 39 применяются при оценке наличия признаков обесценения по инвестициям в зависимые компании. При наличии признаков обесценения, балансовая стоимость инвестиций в зависимые компании (с учетом гудвила) оценивается на предмет обесценения как единый актив в соответствии с требованиями стандарта IAS 36 «Обесценение активов». При этом балансовая стоимость инвестиции в зависимую компанию сравнивается с возмещаемой стоимостью такой инвестиции (наибольшая из двух стоимостей: стоимость от использования инвестиции или справедливая стоимость от продажи инвестиции за вычетом расходов на продажу инвестиции)

Прибыли и убытки Группы, возникающие по операциям с зависимыми компаниями, признаются в отчетности Группы в пропорции, равной доле акционеров компании в капитале зависимых компаний, не входящих в Группу.

3.3. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (выбывающие группы), и прекращенная деятельность

Внеоборотные активы и выбывающие группы классифицируются в качестве предназначенных для продажи, когда:

- они имеются в наличии для немедленной продажи;
- руководство Группы намерено выполнять план продажи актива или выбывающей группы;
- значительные изменения в плане продажи или его отмена маловероятны;
- ведется активная деятельность по поиску покупателей;
- цена предложения актива или выбывающей группы является обоснованной по сравнению с его текущей справедливой стоимостью; и
- ожидается, что продажа будет завершена в течение 12 месяцев с даты классификации.

Внеоборотные активы и выбывающие группы, классифицируемые в качестве предназначенных для продажи, оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- балансовой стоимости, определенной непосредственно перед классификацией актива (или выбывающей группы) как предназначенного для продажи в соответствии с учетной политикой Группы; и
- справедливой стоимости, за вычетом расходов на продажу.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (включая выбывающую группу) не должны амортизироваться. Результаты операций, происходящих в течение года, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе до даты выбытия.

Прекращенной деятельностью является часть Группы, представляющая собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций; либо дочерняя компания,

приобретенная исключительно с целью последующей перепродажи, которая была продана, закрыта либо удовлетворяет критериям классификации в качестве предназначенной для продажи.

Прекращенная деятельность представляется в консолидированном отчете о совокупном доходе как итоговая строка, которая включает прибыли или убытки после налогов от прекращенной деятельности, и прибыли или убытки после налогов, признанных при переоценке до справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу или при выбытии активов или выбывающих групп, которые представляют собой прекращенную деятельность.

3.3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Группы является российский рубль как определяющая единица в отношении стоимости предоставляемых товаров и услуг. Валютой представления предварительной консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, все суммы округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

Операции, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты (то есть в иностранной валюте), отражаются по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по первоначальной стоимости, пересчитываются по курсу на дату совершения операции. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, пересчитываются по курсу, действующему на дату определения последней справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в качестве финансового дохода или расхода сверхнормативно.

3.4. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств оцениваются по фактической себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В себестоимость включаются расходы, непосредственно связанные с приобретением объекта основных средств, в том числе расходы по заемным средствам, привлеченным для финансирования приобретения и строительства активов.

Если части объекта основных средств имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные части (главные компоненты) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объектов основных средств определяются путем сравнения дохода от выбытия и балансовой стоимости объектов основных средств и учитываются сверхнормативно с другим доходом в прибылях или убытках. Когда переоцененные активы продаются, суммы, включенные в резерв переоценки, относятся на нераспределенную прибыль.

Переклассификация в инвестиционную недвижимость

Когда собственник перестает использовать имущество для собственных нужд и начинает использовать его в качестве инвестиционной недвижимости, имущество переоценивается по справедливой стоимости и переклассифицируется в категорию инвестиционной недвижимости. Возникающее увеличение в балансовой стоимости недвижимости в результате переоценки учитывается в составе прибыли или убытков в пределах признанного ранее убытка от обесценения по данной недвижимости; оставшаяся часть суммы увеличения признается в составе прочей совокупной прибыли и учитывается в резерве переоценки в капитале. Возникающее уменьшение балансовой стоимости недвижимости признается немедленно в составе прибыли или убытков.

Последующие затраты

Затраты на замену части объекта основных средств включаются в балансовую стоимость объекта основных средств, если существует вероятность получения связанных с данной заменой будущих экономических выгод, и стоимость данной замены может быть надежно измерена. Балансовая стоимость замененной части списывается в учете. Затраты на ежедневное обслуживание основных средств отражаются в прибылях или убытках по мере возникновения.

Амортизация

Амортизация основных средств рассчитывается по методу равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования. Срок полезного использования устанавливается на основе суждения руководства о способе использования основного средства. Сроки полезного использования, использованные для расчета амортизации, следующие:

	Сроки полезного использования (лет)	
	3-5	3-5
Транспортные средства		
Офисное и компьютерное оборудование		

Земля не амортизируется. Методы амортизации, сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются в конце каждого отчетного периода и корректируются, если необходимо.

Прекращение признания

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

Незавершенное капитальное строительство

Незавершенное капитальное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством, расходы на транспортные средства, машины и оборудование, и другие прямые расходы. В стоимость незавершенного капитального строительства также включаются расходы по финансированию, понесенные в течение строительства, если оно производится за счет заемных средств. Начисление амортизации на эти активы начинается с момента ввода их в эксплуатацию.

3.5. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - недвижимость, находящаяся во владении с целью получения дохода от сдачи в аренду или проста стоимости капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. Балансовая стоимость включает затраты на замену части существующей инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если соблюдаются критерии признания: затраты на ежедневное обслуживание инвестиционной недвижимости исключаются из балансовой стоимости. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости, которая учитывает рыночные условия на отчетную дату. Прибыли или убытки от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признаются в прибылях или убытках в периоде, в котором они возникают.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, балансовой стоимостью для последующего учета выступает его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании.

3.6. Аренда

Определение аренды

Определение того, является ли соглашение договором аренды, заключается в содержании договора на начало его действия: например, зависит ли исполнение договора от использования определенного актива или активов, или при исполнении договора происходит передача права на использование актива, даже если такая передача права прямо не оговорена в договоре.

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда. Все прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа как арендодатель

Суммы к получению от арендаторов по договорам финансовой аренды отражаются в составе дебиторской задолженности в размере чистых инвестиций Группы в аренду. Дохода по финансовой аренде распределяется по отчетным периодам так, чтобы обеспечить постоянный уровень доходности по чистым инвестициям Группы в аренду.

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и относятся на расходы равномерно в течение срока аренды.

Группа как арендатор

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, - по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде.

Арендованный актив амортизируется в течение периода полезного использования актива. Однако если отсутствует обоснованная уверенность в том, что к Группе перейдет право собственности на актив в конце срока аренды, актив амортизируется в течение более короткого из следующих периодов: расчетный срок полезного использования актива и срок аренды.

Арендные платежи по договору операционной аренды признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды. Условная арендная плата по операционной аренде признается в качестве расходов в периоде, в котором они понесены.

3.7. Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, готовую продукцию, сырье, материалы и прочие запасы. Принятые государственных комиссией объекты, по которым не оформлено право собственности классифицируются в составе незавершенного строительства. После получения права собственности на принятые государственной комиссией объекты такие объекты переводятся в состав готовой продукции. Стоимость приобретения запасов включает все затраты на приобретение, переработку, доставку и приведение к текущему состоянию. Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством, а также затраты на финансирование.

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену

продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Операционный цикл строительных проектов Группы превышает 12 месяцев и составляет в среднем 3 года. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

3.8. Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки существуют, актив оценивается с использованием его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается, если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные потоки (ЕГДП) превышает возмещаемую стоимость.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДП, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности от использования и его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При оценке ценности от использования будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу учитываются недавние рыночные сделки. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости. В целях тестирования на обесценение активы, которые нельзя протестировать индивидуально, группируются в наименьшую идентифицируемую группу активов, которая генерирует приток денежных средств от непрерывного использования активов, в значительной степени не зависящего от притока денежных средств от других активов или ЕГДП.

Корпоративные активы Группы не генерируют раздельных денежных потоков и используются более чем одним ЕГДП. Корпоративные активы распределены по ЕГДП на разумных и последовательных основаниях и проверены на обесценивание в рамках проверки ЕГДП, по которому корпоративный актив распределен.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждой ЕГДП Группы, к которому относятся отдельные активы. Эти планы и прогнозны расчеты, как правило, составляются на пять лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убыток от обесценения признается в отчете о прибылях или убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, когда переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В этом случае убыток от обесценения также признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

Убытки от обесценения, признанные в предыдущих периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет уменьшения или исчезновения убытка. Убыток от обесценения восстанавливается в случае изменения в оценках, используемых для определения возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения восстанавливается только в размере, в котором балансовая стоимость актива не превышает балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы убыток от обесценения не был признан, за вычетом амортизации.

3.9. Финансовые инструменты - первоначальное признание и последующая оценка

3.9.1. Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы в соответствии с МСФО (IAS 39) классифицируются в качестве финансовых активов по справедливой стоимости с отнесением изменений справедливой стоимости на финансовый результат, в качестве займов и дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до погашения,

финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. Группа классифицирует финансовые активы при первоначальном признании.

Финансовые активы, за исключением финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на непосредственно связанные с ними затраты по сделке. Покупки или продажи финансовых активов согласно договорам, условия которых требуют поставки активов в течение периода времени, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке, учитываются на дату сделки, то есть на дату, на которую Группа принимает обязательство на покупку или продажу актива.

Финансовые активы Группы включают денежные средства, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы, некотируемые финансовые инструменты.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, с отнесением изменений на финансовый результат, включают в себя финансовые активы, предназначенные для торговли, и финансовые активы, классифицированные при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретаются для целей их продажи или повторного приобретения в ближайшем будущем. Данная категория также включает сделки с производными финансовыми инструментами, заключенные Группой и не классифицированные как инструмент хеджирования в соответствии с МСФО (IAS) 39. Финансовые активы по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат отражаются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовые доходы или расходы в отчете о прибылях и убытках.

Группа не владеет финансовыми активами, классифицированными при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат.

Группа оценивает финансовые активы, предназначенные для торговли, по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат, пока существует намерение продать данные активы в ближайшем будущем. Если Группа не способна продать данные финансовые активы вследствие отсутствия активного рынка и если намерение руководства продать их в обозримом будущем существенно меняется, Группа может принять решение переклассифицировать данные финансовые активы. Переклассификация в займы и дебиторскую задолженность, или имеющиеся в наличии для продажи или удерживаемые до погашения, зависит от сущности актива. Данная оценка не влияет на финансовые активы, классифицированные как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат.

Производные финансовые инструменты, встроенные в основной контракт, оцениваются по справедливой стоимости и учитываются как отдельные производные финансовые инструменты, если экономические характеристики и риски не связаны существенно с основным контрактом и при этом основной контракт не классифицирован как предназначенный для торговли или как оцениваемый по справедливой стоимости. Изменение справедливой стоимости по встроенным производным финансовым инструментам отражается в прибыли или убытке. Переоценка происходит, если изменяются условия основного контракта, которые существенным образом влияют на первоначальный денежный поток.

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность представляют собой непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не обращающиеся на активном рынке. Торговая дебиторская задолженность представляет собой суммы задолженности покупателей за проданные товары или оказанные услуги в ходе обычной деятельности. Если поступление денежных средств

ожидается в течение обычного производственного цикла, который длится больше 12 месяцев, дебиторская задолженность классифицируется как текущие активы, в обратном случае - как долгосрочные активы. Займы и дебиторская задолженность, которые не являются частью оборотного капитала компании, используемого в рамках обычного операционного цикла, и которые подлежат погашению в течение периода, превышающего 12 месяцев после отчетной даты, представляют собой долгосрочные финансовые активы.

После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом убытков от обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки.

Амортизация по методу эффективной процентной ставки включается в финансовый доход в отчете о прибылях и убытках. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчете о прибылях и убытках в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированными сроками погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения, когда Группа имеет твердое намерение и способность удерживать данные активы до погашения. После первоначального признания такие инвестиции оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом убытков от обесценения. При расчете амортизированной стоимости учитываются любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация по методу эффективной процентной ставки включается в финансовый доход в отчет о прибылях и убытках. Убытки от обесценения учитываются в финансовых расходах в отчете о прибылях и убытках. По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 года у Группы отсутствовали инвестиции, классифицированные как удерживаемые до погашения.

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, включают в себя долевые и долговые ценные бумаги. Долевые инвестиции, классифицированные в качестве имеющихся в наличии для продажи, - это инвестиции, которые не были классифицированы ни как предназначенные для продажи, ни как оцениваемые по справедливой стоимости, с отнесением изменений на финансовый результат. Долговые ценные бумаги в данной категории - это такие ценные бумаги, которые компания намеревается удерживать в течение неопределенного периода времени и которые могут быть проданы для целей обеспечения ликвидности или в результате изменения рыночных условий.

После первоначальной оценки финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нерезализованные прибыли или убытки по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции, в который накопленные прибыли или убытки учитываются в прочем операционном доходе, либо определяется, что финансовые инвестиции подлежат обесценению, в этот момент накопленные убыток переносится в отчет о прибылях и убытках в качестве финансового расхода из фонда переоценки инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

Группа оценила свои финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на предмет справедливости допущения о возможности и наличии намерения продать их в ближайшем будущем. Если Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков и изменения намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем, Группа в некоторых случаях может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация в категорию займов и дебиторской задолженности разрешается в том случае, если финансовые активы удовлетворяют определению займов и дебиторской задолженности, и при этом Группа имеет возможность и намерение удерживать данные активы в обозримом будущем или до погашения. Переклассификация в состав инструментов, удерживаемых до погашения, разрешается только в том случае, если Группа имеет возможность и намерение удерживать финансовый актив до

погашения. В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибылей или убытков на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии устанавливается, что актив обесценился, сумма, отраженная в капитале, переклассифицируется в отчет о прибылях и убытках.

Преграждение признания

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива, или часть группы аналогичных финансовых активов) списывается, только если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению;
- и либо (а) Группа передала все существенные риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой все существенные риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, и при этом не передала, но и не сохранила за собой все существенные риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив учитывается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Группы.

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными только в том случае, если существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «события, повлекшего убытки»), которые оказали подающуюся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов, и оно должно быть надежно оценено. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что заемщик или группа заемщиков испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществлять выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие подающегося оценке снижения объема ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала оценивает отдельно, существует ли объективное доказательство обесценения только для финансовых активов, которые являются индивидуально значимыми, либо оценивает в совокупности финансовые активы, не являющиеся индивидуально значимыми. Если Группа определяет, что объективные свидетельства обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем рассматривает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по

которые признаются либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в совокупную оценку на предмет обесценения.

При наличии явных свидетельств понесения убытка от обесценения сумма убытка оценивается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (без учета будущих ожидаемых кредитных убытков, которые еще не были понесены). Приведенная стоимость рассчитных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если процентная ставка по займу является переменной, ставка дисконтирования для оценки убытка от обесценения представляет собой текущую эффективную ставку процента.

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в прибылях и убытках. Начисление процентного дохода по уменьшенной балансовой стоимости продолжается исходя из процентной ставки, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков при оценке убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе финансовых доходов в прибылях и убытках. Займы вместе с соответствующими резервами списываются с баланса, если отсутствует вероятность их размещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма рассчитанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание стоимости финансового инструмента впоследствии восстанавливается, сумма восстановления относится на кредит счета финансовых затрат в прибылях и убытках.

Инвестиции, имеющие в наличии для продажи

Что касается инвестиций, имеющих в наличии для продажи, Группа на каждую отчетную дату проверяет наличие явных признаков обесценения инвестиций или группы инвестиций.

В случае инвестиций в долевыми инструментами, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи, объективным доказательством будет значительное или продолжающееся снижение справедливой стоимости инвестиций ниже уровня их первоначальной стоимости. «Значительность» необходимо оценивать в сравнении с первоначальной стоимостью инвестиций, а «продолжительность» - в сравнении с периодом, в течение которого справедливая стоимость была меньше первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения сумма совокупного убытка, оцененная как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом ранее признанного в прибылях и убытках убытка от обесценения по данным инвестициям, исключается из прочего совокупного дохода и признается в прибылях и убытках. Убытки от обесценения по инвестициям в долевыми инструменты не восстанавливаются через отчет о прибылях и убытках, увеличение их справедливой стоимости после обесценения признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода.

В случае долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, обесценение оценивается на основе тех же критериев, которые применяются в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Однако сумма отраженного убытка от обесценения представляет собой накопленный убыток, оцененный как разница между амортизированной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения по данным инвестициям, ранее признанного в отчете о прибылях и убытках.

3.9.2. Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства в рамках МСФО (IAS) 39 классифицируются соответственно как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, кредиты и займы. Группа классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании.

Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом в случае займов и кредитов непосредственно связанных с ними затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, определенные при первоначальном признании в качестве оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки. К данной категории также сделки с производными финансовыми инструментами, заключенные Группой и не классифицированные как инструменты хеджирования в соответствии с МСФО (IAS) 39. Встроенные производные финансовые инструменты, которые учитываются отдельно от основного контракта, также классифицируются как предназначенные для торговли, если они не являются инструментах эффективного хеджирования.

Прибыли и убытки по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибылях и убытках.

Финансовые обязательства, определенные при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IAS) 39. Группа не имеет финансовых обязательств, определенных при первоначальном признании в качестве оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате товаров или услуг, которые были приобретены в ходе обычной деятельности. Кредиторская задолженность классифицируется в качестве текущих обязательств, если платежи по ней ожидаются в течение обычного производственного цикла, который длится больше 12 месяцев, в обратном случае кредиторская задолженность классифицируется как долгосрочные обязательства.

Кредиторская задолженность учитывается после первоначального признания по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Кредиты и займы

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом скидок или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибылях или убытках.

Платежи и комиссии за выдачу кредитов и займов признаются как затраты по сделке только в случае наличия вероятности, что часть или вся сумма кредита или займа будет получена. В этом случае вознаграждение откладывается до того момента, пока средства по займам не будут получены. В случае отсутствия уверенности в том, что часть или вся сумма средств по займу будет получена, уплаченное вознаграждение учитывается как предоплата за финансовые услуги и списывается в течение срока займа, к которому оно относится.

Кредиты и займы, которые не являются частью оборотного капитала компании, используемого в рамках обычного операционного цикла, и которые подлежат погашению в течение периода, превышающего 12 месяцев после отчетной даты, представляются собой долгосрочные финансовые обязательства.

Договоры финансовой гарантии

Договоры финансовой гарантии, выпущенные Группой, представляют собой договоры, обязывающие производить конкретные выплаты в возмещение убытков, понесенных владельцем этого договора вследствие неспособности конкретного дебитора производить своевременные платежи по долговому инструменту. Финансовые гарантии первоначально отражаются как финансовое обязательство по справедливой стоимости, скорректированное на затраты, непосредственно связанные с выпуском финансовых гарантий. Впоследствии обязательства по договорам финансовых гарантий оцениваются как наибольшая величина из двух сумм: сумме оценочных обязательств по состоянию на отчетную дату и первоначально признанной суммой за вычетом накопленной амортизации.

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначально обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибылях или убытках.

3.9.3. Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства представляются в свернутом виде в консолидированном отчете о финансовом положении, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также когда есть намерение произвести взаимозачет либо реализовать активы и погасить обязательства одновременно.

3.9.4. Справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активных рынках, определяется на каждую отчетную дату исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций) без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, не обращающихся на активных рынках, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов; анализ дисконтированных денежных потоков либо другие модели оценки.

Анализ справедливой стоимости финансовых инструментов и дополнительная информация о методах ее определения приводятся в Примечании 27.

3.10. Денежные средства и их эквиваленты

В консолидированном отчете о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе и на расчетном счете.

3.11. Затраты по займам

Все затраты по займам, понесенные компанией, непосредственно связаны с приобретением, строительством или производством активов, для подготовки которых к использованию по назначению или к продаже необходимо значительное время. В связи с этим все затраты по займам включаются в стоимость таких активов. Затраты по займам включают расходы по процентам и другие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Группа капитализировала расходы по квалифицируемым активам, строительство которых началось 1 января 2012 года или позднее.

3.12. Собственный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций, учитываются как уменьшение капитала за вычетом налогов.

Добавочный капитал

Эффект от дисконтирования при первоначальном признании долгосрочных займов, полученных по ставке ниже рыночной от материнской компании, отражается в составе отдельного компонента капитала - добавочного капитала.

Выплата дивидендов

Выплата дивидендов акционерам компании учитывается как обязательство в финансовой отчетности Группы в периоде, в котором дивиденды одобрены акционерами компании.

3.13. Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридические или вытекающее из практики), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, а размер таких обязательств может быть надежно оценен.

Величина резерва представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено и что сумма этой дебиторской задолженности может быть надежно оценена. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о прибылях и убытках за вычетом возмещения.

3.13.1. Резерв на будущие обязательства после ввода недвижимости в эксплуатацию

Компания создает резервы в связи с уже существующими на отчетную дату обязательствами (условными фактами хозяйственной деятельности), в отношении величины либо срока исполнения которых существует неопределенность, при одновременном выполнении следующих условий:

- существует очень высокая или высокая вероятность того, что будущие события приведут к уменьшению экономических выгод Общества;
- величина этого обязательства может быть достаточно обоснованно оценена.

3.13.2. Гарантийное обслуживание

В соответствии с п. 5 ст. 7 № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Резерв по гарантийному обслуживанию формируется на момент реализации товаров в сумме, определяемой на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для погашения обязательств Группы. Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно.

3.14. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают суммы текущего и отложенного налога.

Текущий налог

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Налоговые активы и обязательства по текущему налогу за текущие и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговыми органами. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, - это ставки и законы, принятые или фактически принятые на отчетную дату в Российской Федерации - стране, в которой Группа осуществляет деятельность и получает налогооблагаемый доход.

Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в отчете о прибылях и убытках. Руководство периодически оценивает налоговые позиции, представляемые в налоговых декларациях, на предмет наличия ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство допускает интерпретации, и при необходимости создает резервы.

Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой балансовой прибыли для использования этих временных разниц.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с гудвиллом или возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые на момент совершения операции не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним предприятиям, зависимым компаниям за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы, и существует высокая вероятность того, что в обозримом будущем данная разница не будет уменьшена.

Отложенные налоговые активы по дочерним предприятиям, зависимым компаниям признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания их использования в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставке налога, которая будет применима на момент исполнения налогового обязательства или реализации актива в соответствии со ставкой налога (налоговым законодательством) действующей или введенной на конец отчетного периода. Оценка отложенных налоговых обязательств или активов отражает налоговые последствия исполнения обязательства или использования актива для Группы.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.

В случае объединения бизнеса при расчете гудвила или при определении превышения доли приобретающей компании в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов приобретаемой компании, обязательствах и условных обязательствах над себестоимостью приобретаемого бизнеса налоговый эффект принимается во внимание. Налоговые выгоды, приобретенные в рамках объединения бизнеса, но не удовлетворяющие критериям для отдельного признания на эту дату, признаются впоследствии, в случае появления новой информации об изменении фактов и обстоятельств. Корректировка отражается как уменьшение гудвила (если ее величина не превышает размер гудвила), если она была осуществлена до завершения первоначального учета приобретения бизнеса, в иных случаях она признается в составе прибыли или убытка.

3.15. Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Выручка уменьшается на сумму предполагаемых возвратов товара покупателями, скидок и прочих аналогичных вычетов.

Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группе пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам.

Для признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

Реализация недвижимости

Выручка от реализации товаров признается при одновременном выполнении следующих условий:

- Группа передала покупателю существенные риски и выгоды, связанные с владением товаром;
- Группа не сохраняет за собой ни управленческих функций в той степени, которая обычно ассоциируется с владением товарами, ни фактического контроля над проданными товарами;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- существует высокая вероятность получения экономических выгод, связанных со сделкой;
- понесенные или ожидаемые затраты, связанные со сделкой, могут быть достоверно определены;
- в определенных случаях, выручка от продажи товаров признается, когда товары доставлены и юридическое право на товары передано.

Передача существенных рисков и выгод, связанных с владением недвижимостью:

- по договорам купли-продажи совпадает с передачей объекта недвижимости покупателю на основании акта приема-передачи;
- по договорам долевого участия происходит на дату акта приема-передачи объекта недвижимости. Однако, исходя из принципа рациональности, выручка по указанным договорам признается в момент ввода дома в эксплуатацию на основании акта Государственной комиссии, т.е. до подписания акта приема-передачи объекта недвижимости.

Предоставление услуг

Выручка по договорам оказания услуг признается исходя из степени завершенности. Степень завершенности оказания услуг определяется следующим образом:

- плата за установку признается исходя из степени завершенности работ по установке, определяемой как истекшая на отчетную дату доля общего времени, необходимого для завершения установки;

- плата за обслуживание, включаемая в цену товара, признается исходя из доли общих расходов на обслуживание проданного товара с учетом данных о фактически предоставленных услугах по проданным в прошлом товарам;
- выручка по договорам с почасовыми ставками и возмещением прямых затрат признается по установленным в договоре ставкам по мере выполнения работ и осуществления прямых расходов.

Договоры на строительство

Группа выступает в роли заказчика-застройщика по строительству жилых домов и не выступает в роли подрядчика. Поэтому, в соответствии с п. 11 КИМСФО (IFRIC) 15 "Соглашения на строительство объектов недвижимости", МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» не применим.

Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход признается с использованием метода эффективной процентной ставки. Эффективная процентная ставка точно 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 включается в состав доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках.

Дивиденды

Дивидендные доходы признаются в момент установления права акционера на получение выплаты, если существует высокая вероятность получения Группой экономической выгоды и если величина доходов может быть достоверно определена.

Доход от сдачи недвижимости в аренду

Доход от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду признается в прибылях или убытках и распределяется с помощью линейного метода в течение срока аренды. Скидки по аренде признаются в общем доходе по аренде в течение срока аренды.

3.16. Вознаграждение работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

Группа оценивает затраты на оплату накапливаемых оплачиваемых отпусков работников как дополнительную сумму, которую она предполагает выплатить работнику за неиспользованные отпуска, накопленные по состоянию на отчетную дату.

Группа признает выходное пособие в качестве обязательства и расходов только в случае, если она имеет юридическое или предполагаемое обязательство в отношении увольнения работника или группы работников до достижения ими установленного пенсионного возраста, так как в соответствии с законодательством Российской Федерации увольняемым работникам необходимо выплатить до трех окладов выходного пособия.

3.17. Финансовые доходы и расходы

Финансовый доход включает процентный доход по вложенным средствам (включая имеющиеся в наличии для продажи финансовые активы), доходы от дивидендов, прибыль от выбытия имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и изменения в справедливой стоимости финансовых активов, изменения которой отражаются в прибылях или убытках. Процентный доход признается в момент, когда он возникает, и рассчитывается по методу эффективной процентной ставки. Доходы от дивидендов учитываются в прибылях или убытках на дату получения Группой права получения платежа, что в случае котируемых ценных бумаг будет датой фиксации реестра акционеров перед выплатой дивидендов.

Финансовые расходы включают эффект дисконтирования в долгосрочных займах, убытки от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и убытки от обесценения финансовых активов (кроме торговой дебиторской задолженности). Затраты по займам полностью относятся к приобретению, строительству или производству активов и включаются в стоимость таких активов.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто как финансовый доход или финансовый расход.

Примечание 4. Стандарты и интерпретации, выпущенные, но еще не примененные

Группа не применила следующие новые и пересмотренные стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Группа планирует применить указанные стандарты, изменения и разъяснения к ним после вступления их в силу.

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Финансовая отчетность: представление информации» - «Представление статей прочего совокупного дохода» изменяют группировку статей, представляемых в составе прочего совокупного дохода. Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, чистый доход от хеджирования чистых инвестиций, курсовые разницы при пересчете отчетности зарубежных подразделений, чистое изменение хеджирования денежных потоков и чистые расходы или доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы (например, актуарные доходы и расходы по планам с установленными выплатами и переоценка земли и зданий). Поправка оказывает влияние исключительно на представление и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности компании. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 г. или после этой даты.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в новой редакции) содержит как фундаментальные изменения (например, исключение механизма коридора и понятия ожидаемой доходности активов плана), так и разъяснения и изменения формулировок. Новая редакция стандарта может повлиять на финансовые результаты деятельности компаний, имеющих пенсионные планы. Новая редакция стандарта вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» (в редакции 2011 г.). После опубликования МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» МСФО (IAS) 28 стал называться «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» и теперь описывает применение метода долевого участия не только в отношении инвестиций в ассоциированные компании, но также в отношении инвестиций в совместные предприятия. Стандарт в новой редакции вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г.

Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» разъясняют значение фразы «в настоящий момент обладает юридическим закрепленным правом на осуществление взаимозачета». Поправки также описывают, как следует правильно применять критерии взаимозачета в МСФО (IAS) 32 в отношении систем расчетов (таких как системы единого клирингового центра), в рамках которых используются механизмы неодновременных валовых платежей. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты.

Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Займы, предоставляемые государством» предписывают компаниям, впервые применяющим МСФО, применять требования МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» перспективно в отношении имеющихся у них на дату перехода на МСФО займов, предоставленных государством. Благодаря данному исключению компании, впервые применяющие МСФО, будут освобождены от ретроспективной оценки ранее предоставленных им государством займов по ставке ниже рыночной. Поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации - взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» требуют от компании раскрывать информацию о правах на осуществление взаимозачета и соответствующих соглашениях (например, соглашения о предоставлении обеспечения). Благодаря таким требованиям пользователи будут располагать информацией, полезной для оценки влияния соглашений о

взаимозачете на финансовое положение компании. Новые требования в отношении раскрытия информации применяются ко всем признанным финансовым инструментам, которые взаимозачитываются в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации». Требования в отношении раскрытия информации также применяются к признанным финансовым инструментам, которые являются предметом юридически закреплённого генерального соглашения о взаимозачете или аналогичного соглашения вне зависимости от того, подлежат ли они взаимозачету согласно МСФО (IAS) 32. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка», выпущенный по результатам первого этапа проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и финансовых обязательств, как они определены в МСФО (IAS) 39. Дата обязательного применения стандарта установлена 1 января 2015 г. Применение первого этапа МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» заменяет ту часть МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», в которой рассматривался учет в консолидированной финансовой отчетности. Стандарт также затрагивает вопросы, которые рассматривались в Интерпретации ПКИ-12 «Консолидация - компания специального назначения». МСФО (IFRS) 10 предусматривает единую модель контроля, которая применяется в отношении всех компаний, включая компании специального назначения. Изменения, вносимые стандартом МСФО (IFRS) 10, потребуют от руководства значительно большего объема суждений при определении того, какие из компаний контролируются, и, следовательно, должны консолидироваться материнской компанией, чем при применении требований МСФО (IAS) 27. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности» заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и Интерпретацию ПКИ-13 «Совместно контролируемые компании - немонетарные вклады участников». МСФО (IFRS) 11 исключает возможность учета совместно контролируемых компаний методом пропорциональной консолидации. Вместо этого совместно контролируемые компании, удовлетворяющие определению совместных предприятий, учитываются по методу долевого участия. Стандарт вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. Стандарт применяется ретроспективно в отношении соглашений о совместной деятельности, имевших место на дату его первого применения.

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» содержит все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 27 в части консолидированной финансовой отчетности, а также все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 31 и МСФО (IAS) 28. Эти требования к раскрытию информации относятся к долям участия компании в дочерних компаниях, совместной деятельности, ассоциированных и структурированных компаниях. Введен также ряд новых требований к раскрытию информации. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в то, когда компании обязаны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда использование справедливой стоимости требуется или разрешается. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

Интерпретация IFRIC 20 «Затраты на вскрышные работы на этапе эксплуатации разрабатываемого открытым способом месторождения» применяется в отношении затрат на удаление шлаковых пород (вскрышные работы), возникающих на этапе эксплуатации разрабатываемого открытым способом месторождения. В интерпретации рассматривается метод учета выгод от вскрышных работ. Интерпретация применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

Ежегодные усовершенствования МСФО (май 2012 г.). Усовершенствование МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности» разъясняет, что компания, которая прекратила применять МСФО в прошлом и решила или обязана вновь составлять отчетность согласно МСФО, вправе применить МСФО (IFRS) 1 повторно. Если МСФО (IFRS) 1 не применяется повторно, компания должна ретроспективно пересчитать финансовую отчетность как если бы она никогда не прекратила применять МСФО.

Усовершенствование МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» разъясняет разницу между дополнительной сравнительной информацией, предоставляемой на добровольной основе, и минимально необходимой сравнительной информацией. Как правило, минимально необходимой сравнительной информацией является информация за предыдущий отчетный период.

Усовершенствование МСФО (IAS) 16 «Основные средства» разъясняет, что основные запасные части и вспомогательное оборудование, удовлетворяющие определению основных средств, не являются запасами.

Усовершенствование МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» разъясняет, что налог на прибыль, относящийся к выплатам в пользу акционеров, учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль».

Усовершенствование МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» приводит в соответствие требования в отношении раскрытия в промежуточной финансовой отчетности информации об общих суммах активов сегмента с требованиями в отношении раскрытия в ней информации об обязательствах сегмента. Согласно данному разъяснению, раскрытие информации в промежуточной финансовой отчетности также должно соответствовать раскрытию информации в годовой финансовой отчетности.

Примечание 5. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка предварительной консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

5.1. Суждения

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

Обязательства по операционной аренде - Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учтенной в портфеле инвестиционной недвижимости. На основании оценки условий соглашений Группа установила, что у нее сохраняются все существенные риски и выгоды, связанные с владением указанным имуществом, и, следовательно, Группа применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

Операционный цикл

Операционный цикл Группы превышает 12 месяцев и составляет в среднем 3 года.

5.2. Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки предварительной консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и

допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Переоценка инвестиционной недвижимости

После первоначального признания Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости с отражением изменений в справедливой стоимости в отчете о совокупном доходе.

Установленная справедливая стоимость инвестиционной недвижимости наиболее чувствительна к оценке доходности, а также доли площадей, пустующих в течение длительного времени.

Срок полезного использования основных средств

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной оценке. Данные оценки не могут иметь существенное влияние на сумму балансовой стоимости основных средств и амортизационных отчислений за период.

Оценка активов

Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением goodwill) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделение, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчет ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы еще не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущее, которые улучшат результаты активов проверяемого на предмет обесценения подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых инструментов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости.

Суждения включают учет таких исходных данных, как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности. Более подробная информация приводится в Примечании 27.

Резервы по сомнительным долгам

Группа создает резервы по сомнительным долгам для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов по сомнительным долгам руководство учитывает текущие общие экономические условия, сроки возникновения дебиторской задолженности, опыт прошлых списаний, кредитоспособность клиентов и изменения в договоренностях

по срокам платежей. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с клиентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам в предварительной консолидированной финансовой отчетности.

Резерв по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам

Группа создает резерв по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам. Кроме того, определенная готовая продукция Группы учитывается по чистой стоимости реализации. Оценка чистой стоимости реализации готовой продукции производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательств, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

Капитализация расходов по нецелевым кредитам и займам в состав строящихся объектов жилья

В тех случаях, когда невозможно напрямую связать полученный займ с конкретным квалифицируемым активом, например, когда финансирование осуществляется централизованно, в состав капитализируемых расходов по займам включаются все расходы по займам кроме тех, которые не были использованы для целей строительства жилья. Такое допущение основано на том, что основной деятельностью Группы является исполнение функций заказчика-застройщика по строительству жилья, поэтому все займы (кроме отдельных займов, взятых под другие цели) и соответствующие расходы так или иначе относятся к строящимся объектам жилья и подлежат капитализации в состав строящихся объектов жилья.

Текущие налоги

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация налогового законодательства налоговыми органами применительно к операциям и деятельности компаний Группы может не совпадать с мнением руководства Группы. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по сделкам и начислить компаниям Группы дополнительные налоги, пени и штрафы. Проверки со стороны налоговых органов на предмет наличия налоговых обязательств могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Основываясь на обоснованных допущениях, Группа создает резервы под возможные последствия налоговых проверок, проводимых налоговыми органами. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникнуть по большому количеству вопросов.

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на

ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию. В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках.

Примечание 6. Управление финансовыми рисками

Управление капиталом

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности всех предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, денежные средства, а также капитал акционеров материнской компании, включающий акционерный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

Руководство Группы регулярно оценивает структуру капитала Группы и анализирует отношение чистого долга к задействиюванному капиталу. В рамках такой оценки руководство анализирует стоимость капитала, а также риски, связанные с каждым классом капитала.

Отношение чистого долга к задействиюванному капиталу Группы на отчетные даты рассчитывалось следующим образом:

	На 31 декабря	
	2012	2011
Краткосрочные займы и кредиты и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	611	2 188
Долгосрочные займы и кредиты	6 050	4 364
Денежные средства и их эквиваленты	(627)	(847)
Чистый долг	6 034	5 705
Акционерный капитал	2 404	4 088
Итого задействиюванный капитал	8 438	9 793
Отношение чистого долга к задействиюванному капиталу	0,72	0,58

Управление финансовыми рисками

В состав отраженных в отчете о финансовом положении финансовых инструментов входят полученные займы, выпущенные облигации и кредиторская задолженность. Основной целью указанных финансовых инструментов является привлечение средств для финансирования хозяйственной деятельности Группы. Группа имеет ряд финансовых активов, таких как дебиторская задолженность и денежные средства, возникающих непосредственно в результате ее хозяйственной деятельности.

Управление рисками является существенным элементом деятельности Группы. Группа подвержена следующим финансовым рискам: рыночному риску (включая риск изменения процентных ставок, риск изменения цены на товары), кредитному риску, риску ликвидности и риску движения денежной наличности.

Риск изменения процентных ставок

Финансовый результат и операционные потоки денежных средств Группы в основном не зависят от риска изменения процентных ставок. Дебиторская и кредиторская задолженность представлена беспроцентными финансовыми активами и обязательствами. Группа располагает заемными средствами, которые имеют фиксированную процентную ставку. Информация по большинству процентных ставок по долгосрочным и краткосрочным займам и облигациям Группы раскрыта в Примечании 26. Большая часть займов Группы получена от связанных сторон на долгосрочный период.

Риск изменения цен

Риск изменения цен представляет собой риск или неопределенность, возникающую в результате возможных изменений цен на рынке и их влияния на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Группы.

Снижение цен может привести к снижению чистой прибыли и потоков денежных средств. Сохранение низких цен в течение продолжительного периода времени может привести к сокращению объемов деятельности и в конечном итоге может оказать влияние на способность Группы выполнять свои обязательства по договорам. Руководство оценивает снижение цен на рынке как маловероятное, и Группа не использует существенные производные инструменты для снижения подверженности данному риску.

Валютный риск

Группа получает выручку в российских рублях. Вся операционная, финансовая и инвестиционная деятельность, расчеты по обязательствам и договорам, включая обязательства по налогам, также осуществляется в российских рублях. Группа не подвержена валютному риску.

Управление кредитным риском

Кредитный риск - риск того, что покупатель и заказчики не выполнят договорные обязательства, и это приведет к убытку для Группы. Группа разработала политику по проверке кредитоспособности контрагентов, и по возможности удерживает обеспечения, чтобы компенсировать возможный риск неплатежеспособности контрагента и возможных убытков. Группа осуществляет постоянный мониторинг за риском неплатежей.

Торговая дебиторская задолженность состоит из большого числа покупателей. Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам в рассрочку (Примечание 20), заключенным до 2006 года. В настоящее время реализация квартир физическим лицам осуществляется на условиях предоплаты.

В части дебиторской задолженности организацией руководством Группы разработана кредитная политика по оценке их кредитоспособности на предмет оплаты сальдо задолженности. При контроле за кредитным риском используется группирование контрагентов по их кредитным характеристикам, включая юридическую форму, оптово-розничную принадлежность, географическое местоположение, сроки возникновения задолженности, предыдущие финансовые затруднения и пр.

Группой формируется резерв под обеспечение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под снижение стоимости представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. Руководство Группы считает, что существенный риск потерь сверх суммы созданного резерва под снижение стоимости дебиторской задолженности отсутствует. Максимальный кредитный риск Группы представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива, отраженного в балансе:

	На 31 декабря	
	2012	2011
Кредитный риск		
Финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность (Примечание 18)	1 647	1 509
Денежные средства (Примечание 16)	627	847
Долгосрочная финансовая дебиторская задолженность (Примечание 20)	1 248	1 486

ЗАО «Желдорпотока»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Прочие финансовые активы (Примечание 17)

	61	68
	<u>3 583</u>	<u>3 910</u>

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Группа обладает развитой системой управления риском ликвидности для управления краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным финансированием. Группа контролирует риск ликвидности за счет поддержания достаточных резервов и заемных средств. Руководство осуществляет постоянный мониторинг прогнозируемых и фактических денежных потоков и анализирует графики погашения финансовых активов и обязательств, а также осуществляет ежегодные процедуры детального бюджетирования.

Анализ по срокам возникновения для финансовых обязательств, отражающий непогашенные обязательства по выплатам на конец периода в соответствии с условиями договоров, приведен ниже. В таблицах были использованы недисконтированные денежные потоки и учтен самый ранний срок требования по выплатам. Обязательства по выплатам приведены в соответствии с самой ранней датой требования выплат от Группы:

	Потоки денежных средств по договору	6 месяцев или менее	6-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2012 года						
Облигационный займ	1 318	(1 400)	-	-	(1 400)	-
Займы от связанных сторон	4 732	(8 340)	-	-	(1 841)	(6 499)
Финансовая торговая и прочая кредиторская задолженность (Примечание 24)	5 026	(5 026)	(559)	(3 865)	(602)	-
	<u>11 076</u>	<u>(14 766)</u>	<u>(559)</u>	<u>(3 865)</u>	<u>(602)</u>	<u>(6 499)</u>
На 31 декабря 2011 года						
Облигационный займ	2 185	(2 185)	(2 185)	-	-	-
Займы от связанных сторон	4 364	(8 224)	(3)	-	(1 521)	(6 700)
Финансовая торговая и прочая кредиторская задолженность (Примечание 24)	5 301	(5 301)	(793)	(4 134)	(374)	-
	<u>11 850</u>	<u>(15 710)</u>	<u>(2 981)</u>	<u>(4 134)</u>	<u>(374)</u>	<u>(6 700)</u>

Руководство Группы не ожидает, что денежные выплаты, включенные в данный анализ, возникнут в существенно ранние сроки или в существенно отличающихся размерах.

Примечание 7. Выручка

ЗАО «Железнодорожник»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Год, закончившийся 31 декабря
	2012
Продажа квартир и офисов	3 247
Предоставление услуг по стоительству	392
Доход от аренды	26
Прочая выручка	38
Итого	3 703

Примечание 8. Себестоимость, коммерческие и административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря
	2012
Себестоимость	
Себестоимость подрядных работ по строительству квартир и офисов	3 269
Расходы по вознаграждению работников	114
Обслуживание объектов аренды	13
Расходы на аренду	5
Изменение резерва под снижение стоимости квартир и офисов	73
Прочее	18
Итого	3 492

Коммерческие расходы

Реклама	25
Агентские вознаграждения, дилерские и прочие комиссионные	5
Итого	30

Административные расходы

Расходы по вознаграждению работников	110
Коммунальные услуги и содержание офисов	13
Налоги, за исключением налога на прибыль	22
Амортизация основных средств	18
Расходы по аренде имущества	25
Прочие	44
Итого	232

Примечание 9. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря
	2012
Процентные доходы:	
Займы выданные и дебиторская задолженность	10
Итого доходы по процентам	10
Доходы от дисконтирования долгосрочных займов	234

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Итого

244

Примечание 10. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2012	
Процентные расходы		
Кредиты и займы	395	
Итого процентные расходы	395	
из них капитализировано	(395)	
Убыток от обесценения финансовых активов	15	
Итого	15	

Затраты по кредитам и займам полностью отнесены на объекты незавершенного строительства.

Примечание 11. Прочие операционные доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2012	
Прибыль от продажи основных средств	56	
Суммы, причитающиеся в возмещение причиненных убытков, включая страховое возмещение	31	
Возмещение ущерба по судебным делам	15	
Прочие доходы	23	
Итого	125	

Примечание 12. Прочие операционные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2012	
Изменение резерва по сомнительным долгам	235	
Списание дебиторской задолженности	119	
Суммы, причитающиеся в возмещение причиненных убытков	200	
Признанные судом санкции	74	
Списание расходов, не давших положительного экономического результата	281	
Обесценение долгосрочных активов	665	
Прочие расходы	81	
Итого	1 655	

Примечание 13. Расходы по вознаграждениям работников

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

		За год, закончившийся 31 декабря 2012
Заработная плата		172
Отчисления в государственные социальные фонды		45
Прочие выплаты работникам		7
Итого		224

		За год, закончившийся 31 декабря 2012
Средняя численность сотрудников		279

Примечание 14. Налог на прибыль

		За год, закончившийся 31 декабря 2012
Текущий налог на прибыль		-
Изменение временных разниц		(166)
Итого расход по налогу на прибыль		(166)

Сверка суммы налога на прибыль

		За год, закончившийся 31 декабря 2012
Убыток до уплаты налога на прибыль от продолжаемой деятельности		(1 352)
Убыток до уплаты налога на прибыль от прекращаемой деятельности		(172)
Чистый убыток до уплаты налога на прибыль		(1 524)
Теоретический доход по налогу на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки РФ в 20%		305

Увеличение/уменьшение в результате действия следующих факторов:

Убытки текущего периода, по которым отложенные налоговые активы не были признаны	(94)
Изменения в непризнанных отложенных налоговых активах	(176)
Расходов, не уменьшающих налогооблагаемую прибыль (постоянные разницы)	(201)

Расход по налогу на прибыль (эффективная налоговая ставка 12%)

(166)

Ставка налога на прибыль, используемая в 2012 году, составляет 20%.

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	1 января 2012 года	Признаны в прибылях и убытках	31 декабря 2012 года
Признанные отложенные налоговые активы относятся к следующим статьям:			
Запасы	103	(61)	42
Торговая и прочая дебиторская задолженность	143	(40)	103
Авансы выданные	71	(24)	47
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11	(11)	-
Прочие	3	-	3
Отложенные налоговые активы	331	(136)	195
Признанные отложенные налоговые обязательства относятся к следующим статьям:			
Запасы	-	(38)	(38)
Инвестиционная недвижимость	(24)	-	(24)
Долгосрочные активы по строительству	(380)	-	(380)
Прочие	(14)	8	(6)
Отложенные налоговые обязательства	(418)	(30)	(448)
Итого отложенные налоговые активы и обязательства	(87)	(166)	(253)
Непризнанные отложенные налоговые активы			
		На 31 декабря	
		2012	2011
Непризнанные вычитаемые временные разницы		208	32
Непризнанные налоговые убытки		94	85
Итого непризнанные отложенные налоговые активы		302	117

Период признания налоговых убытков истекает в 2021 году. Отложенные налоговые активы в сумме 302 млн. руб. (на 31 декабря 2011 года 117 млн. руб.) не были признаны в некоторых дочерних компаниях в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, поскольку получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать, отсутствует.

Примечание 15. Операционная аренда

Группа арендует землю согласно неаннулируемым договорам операционной аренды. Договоры операционной аренды имеют различные условия, положения о пересмотре условий и права по продлению сроков.

Ниже представлены будущие минимальные арендные платежи согласно неаннулируемым договорам операционной аренды:

ЗАО «Желдорипотека»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31 декабря

	2012	2011
Менее одного года		
От 1 до 5 лет	54	20
Свыше 5 лет	-	54
	-	-
	<u>54</u>	<u>74</u>

Примечание 16. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря	
	2012	2011
Денежные средства на банковских счетах - рубли	627	847
Итого	<u>627</u>	<u>847</u>

Примечание 17. Прочие финансовые активы

	31 декабря	
	2012	2011
Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываемые по амортизированной стоимости		
Векселя	47	50

Кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости
Кредиты и займы прочим компаниям

Итого	<u>14</u>	<u>18</u>
	<u>14</u>	<u>18</u>
	<u>61</u>	<u>68</u>

Векселя дисконтные ЗАО КБ "Санкт-Петербургский Банк Реконструкции и Развития" с дисконтом, сроком погашения не ранее чем через 1-10 лет. Кредиты и займы прочим компаниям содержат суммы по займам физическими лицами с процентной ставкой от 2% до 10%

Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря	
	2012	2011
Торговая дебиторская задолженность	2 009	1 916
Задолженность по процентам	3	2
Задолженность связанных сторон	790	662
Резерв по сомнительным долгам	(1 155)	(1 071)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	<u>1 647</u>	<u>1 509</u>
Авансы выданные	934	1 969
НДС к возмещению	160	-
Прочая дебиторская задолженность	27	-
Прочая дебиторская задолженность по налогам	10	9

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Итого торговая и прочая дебиторская задолженность

2 778

3 487

Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва по сомнительным долгам, рассчитанного на базе анализа факторов, влияющих на возвратность задолженности. Резерв рассчитывается и пересматривается на регулярной основе, изменение величины резерва отражается в Отчете о совокупном доходе.

При расчете убытка от обесценения дебиторской задолженности Группа использует принципы, определенные для расчета убытка от обесценения финансовых вложений.

По состоянию на отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения дебиторской задолженности, в частности:

- информацию о значительных финансовых трудностях дебитора (в том числе большая вероятность банкротства);
- фактическое нарушение договора: отказ или уклонение от уплаты задолженности;
- объективные данные о значительном снижении будущего денежного потока по группе дебиторов с момента первоначального признания дебиторской задолженности, даже если пока это снижение нельзя связать с определенным дебитором в группе.

Оценка осуществляется на основании анализа дебиторской задолженности на отчетную дату, расшифрованной по срокам просрочки погашения. При анализе остатков дебиторской задолженности на отчетную дату принимается во внимание отсутствие платежей по дебиторской задолженности после отчетной даты в течение длительного периода времени вплоть до даты подписания финансовой отчетности по МСФО, если длительность этого периода не соответствует условиям договора. Вероятность, ожидаемые сроки и суммы, предполагаемые к получению в будущем в погашение задолженности, оцениваются руководством соответствующей компании Группы.

Кроме того, осуществляется анализ существенных остатков дебиторской задолженности, не являющейся просроченной на отчетную дату, с точки зрения наличия объективных признаков обесценения.

Сумму резерва Группа определяет в размере:

- 1) для контрагентов - банкротов, по которым заведены судебные иски - 100% суммы задолженности;
- 2) для контрагентов - действующих компаний, с которыми ведутся судебные разбирательства - 50% от суммы задолженности;
- 3) для контрагентов, которые не выполнили обязательства по договорам, но сумма подлежит погашению путем взаимозачета активами или иными возмещениями - 30% от суммы задолженности;
- 4) для контрагентов, работа с которыми временно приостановлена по субъективным причинам в течение 12 месяцев - 10% от суммы задолженности.

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2012	
Остаток на начало года	1 071	
Увеличение резерва по сомнительным долгам	235	
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(17)	
Возмещено в течение года	(134)	
Остаток на конец года	1 155	

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 дебиторская задолженность не передавалась в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, предоставленных Группе.

Примечание 19. Запасы

	31 декабря	
	2012	2011
Незавершенное производство	6 463	11 653
Готовая продукция	5 219	970
Товары для перепродажи	9	1
Сырье и расходные материалы	2	4
Прочие	5	.
Итого запасы	11 698	12 628
Резерв по обесценению	(315)	(246)
Итого запасы за вычетом резерва	11 383	12 382

Балансовая стоимость запасов, заложенных в качестве обеспечения обязательств

	31 декабря	
	2012	2011
	1 018	1 115

Примечание 20. Долгосрочная дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность включает задолженность покупателей - физических лиц в рассрочку в сумме 1 210 млн. руб (в 2011 году - 1 449 млн. руб) и проценты по векселям ОАО КБ "Санкт-Петербургский Банк Реконструкции и Развития" в сумме 38 млн. руб (в 2011 - 37 млн. руб)

Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей - физических лиц дисконтируется.

По состоянию на каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения ДЗ. При наличии таких признаков величина убытка определяется как разность между балансовой стоимостью актива и дисконтированной стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, рассчитанной по эффективной ставке процента. Под эффективной ставкой процента в Группе «ЖД» принимается средняя ставка по депозитам нефинансовых организаций, размещенных на срок больше года с погашением в рублях.

Балансовая стоимость актива должна уменьшаться непосредственно или посредством оценочного резерва. Сумма убытка признается в ОСД за период.

Примечание 21. Инвестиционная недвижимость

	на 31 декабря	
	2012	2011
Остаток на начало периода (Авиамоторная, 10)	402	280
Прочие поступления (БЦ на ул. Новорязанская)	763	122
Остаток на конец периода	1 165	402

ЗАО «Желдорipoteka»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Наименование	Инвестиции в зависимые компании			
	Доля участия (%) по состоянию на 31 декабря		Балансовая стоимость инвестиций по состоянию на 31 декабря	
	2012	2011	2012	2011
ЗАО «Юситек»	25%	25%	23	23
Резерв	-	-	(23)	(23)
Итого			-	-

По инвестициям в зависимую компанию ЗАО «Юситек» создан резерв в размере 100%, т.к. руководство Группы не ожидает получения возмещения от указанной инвестиции.

Примечание 23. Дочерние компании

Название компании	Страна регистрации	Основная деятельность	31 декабря	
			2012	2011
ЗАО "ОЛИМПИЯ"	Россия	Строительство квартир и офисов	100%	100%
ЗАО "Мосинвестстрой"	Россия	Строительство квартир и офисов	100%	100%
ООО "Арсенал"	Россия	Производство прочих строительных работ	100%	100%
ООО "РостДонИнвест"	Россия	Строительство квартир и офисов	100%	100%
ООО "Отурцово"	Россия	Подготовка строительного участка	84,5%	84,5%
ООО "РВ ЭВЕНТА"	Россия	Выполнение всех видов строительных работ	100%	-

ООО «РВ ЭВЕНТА» учреждена в течение 2012 года.

Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря	
	2012	2011
Торговая кредиторская задолженность	498	709
Задолженность перед связанными сторонами	4 214	4235
Векселя к уплате	253	273
Задолженность по процентам	47	69
Задолженность перед персоналом	14	15
Итого финансовая кредиторская задолженность	5 026	5 301
Авансы полученные	3 866	4 313
Прочая кредиторская задолженность	72	511
Итого кредиторская задолженность	8 964	10 125

ЗАО «Железнодорожник»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Примечание 25. Оценочные обязательства

	Резерв под оценочные обязательства после ввода недвижимости в эксплуатацию			Судебные иски	Итого
	Остаток на 1 января 2012 года	64	16		
Резервы, созданные в течение года	269	92	361		
Резервы, использованные в течение года	(67)	(3)	(70)		
Остаток на 31 декабря 2012 года	266	105	371		
<i>Долгосрочные</i>	-	-	-		
<i>Краткосрочные</i>	266	105	371		
Судебные иски					

Данная сумма представляет собой резерв в отношении некоторых судебных исков, предъявленных Группе клиентами. Ожидается, что резерв будет использован в течение 1 года. По мнению руководства, и принимая во внимание подлежащие юридические консультации, в результате указанных судебных исков не возникнут какие-либо существенные убытки свыше суммы резерва, созданного на 31 декабря 2012 года.

Примечание 26. Займы и кредиты

	Валюта	Средневзвешенная ставка	на 31 декабря	
			2012	2011
<i>Долгосрочные</i>				
Займы от связанных сторон	рубли	4,70%	4 732	4 364
Долговые ценные бумаги	рубли	11,00%	1 318	-
Итого долгосрочные займы и кредиты			<u>6 050</u>	<u>4 364</u>
<i>Краткосрочные</i>				
Займы от связанных сторон	рубли	-	-	3
Облигационный займ	рубли	-	-	2 185
Прочие краткосрочные заимствования	рубли	-	611	-
Итого краткосрочные займы и кредиты и текущая часть долгосрочных займов и кредитов			<u>611</u>	<u>2 188</u>
Итого задолженность по займам и кредитам			<u>6 661</u>	<u>6 554</u>

Краткосрочные заемные средства

2011 год

Все займы, полученные от ОАО «РЖД», являются долгосрочными, номинальная сумма задолженности - 8 221 млн. руб.

Облигационные займы на сумму 2 185 млн. руб. являются краткосрочными, со сроком погашения в 2012 году, процент по ним варьируется от 12% до 13%.

2012 год

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Займ от ООО "ТрастЮнион Айэм" Д.У. ЭПИФ кредитный "ТрастЮнион-Кредитный", полученный 12.04.2012 на сумму 580 млн. руб., является краткосрочным. 27.06.2012 г. было частичное погашение займа в размере 4 млн. руб.

На 31.12.2012 сумма краткосрочного займа составила 576 млн. руб.

Долгосрочные заемные средства

Покупатели облигаций по облигационному займу (агент ОАО «ТрансКредитБанк») - 2 861 млн. руб., со сроком погашения в 2012 году, процент по нему варьирует от 13% до 18%.

В 2011 году кредиторами по долгосрочным займам с задолженностью на 31.12.2011 были:

- ОАО «РЖД» - номинальная сумма займа на отчетную дату - 3 408 млн. руб., займ выдан под 5% годовых. Срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» - номинальная сумма займов беспроцентных - 3 413 тыс. руб., со сроком погашения 2020-2021 гг.

Займ на сумму 1 400 млн руб. под 8,5 % годовых, срок погашения 2014 г.

В 2012 г. кредиторами по долгосрочным займам с задолженностью на 31.12.2011 г. были:

- ОАО «РЖД» - номинальная сумма займа на отчетную дату - 3 408 млн. руб., займ выдан под 5% годовых. Срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» - номинальная сумма займов беспроцентных - 3 413 тыс. руб., со сроком погашения 2020-2021 гг.

Займ ОАО «РЖД» на сумму 1 400 млн. руб. под 8,5 % годовых, срок погашения 2014 г.

Займ ЗАО «Национальный капитал» под 11% годовых в размере 120 млн. руб. со сроком погашения в 2015 году.

Стоимость облигационного займа серии ОБ -1 (агент ОАО «ИК «Еврофинансы») составила 1 400 млн. руб. со сроком погашения в 2015 г. с процентной ставкой 11% годовых.

Следующие активы Группы были переданы в залог в обеспечение кредитов и займов:

На 31 декабря	
2012	2011
1 018	1 115
1 018	1 115

Запасы (примечание 19)

Итого

Информация о сроках погашения долгосрочных кредитов и займов приведена ниже:

На 31 декабря	
2012	2011
От 1 до 2 лет	-
От 2 до 3 лет	1 430
От 3 до 4 лет	1 291
От 4 до 5 лет	139
Свыше 5 лет	3 190
Итого	4 364

Примечание 27. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму денежных средств, на которую финансовый инструмент может быть обменян в текущих условиях рынка между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации, и наилучшим образом отражается в виде котировки на свободном рынке.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов определяется группой с использованием доступной рыночной информации, когда она имеется, а также с использованием соответствующей методологии оценки. В то же время необходим ряд допущений для интерпретации рыночных данных для определения оценочной справедливой стоимости. Экономике России по-прежнему присущи некоторые особенности развивающегося рынка, и экономическое положение продолжает ограничивать объем деятельности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать убыточные сделки и, таким образом, не предоставлять информации о стоимости финансовых инструментов. Руководство использовало всю имеющуюся рыночную информацию при определении справедливой стоимости финансовых инструментов.

Ссуды и дебиторская задолженность. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Ставки дисконтирования зависят от кредитного риска со стороны контрагента. Балансовая стоимость займов выданных и финансовой дебиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Ставки, используемые для определения справедливой стоимости

Ставки дисконтирования, использованные при определении будущих денежных потоков, при необходимости базируются на статистических данных Центрального банка РФ плюс необходимая коррекция, и составляют:

	2012	2011
Кредиты и займы	10,5%-11,9%	9,7%-11%
Долгосрочная дебиторская задолженность	7,4%-8,9%	6,3%-7,9%

Инвестиции, удерживаемые до погашения. После первоначального признания такие инвестиции оцениваются по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента (ЭСП) за вычетом обесценения. Балансовая стоимость инвестиций (векселей), удерживаемых до погашения, приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи. Стоимость таких финансовых инструментов отражается по возмещаемой стоимости.

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна ее справедливой стоимости. Балансовая стоимость финансовой кредиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Примечание 28. Акционерный капитал

Обыкновенные акции

на 31 декабря			
2012		2011	
Количество акций	Непогашенный остаток	Количество акций	Непогашенный остаток

ЗАО «Железнодорожник»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Выпущенные и полностью оплаченные акции	9 996	-	9 996	-
Итого	9 996	-	9 996	-
Номинальная стоимость ¹ обыкновенной акции (руб.)	100 000	-	100 000	-
Количество акций в обращении	9 996	-	9 996	-

**Примечание 29. Прекращенная деятельность, внеоборотные активы, предназначенные для
продажи**

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

По состоянию на 31 декабря 2012 г. активы, классифицированные как предназначенные для продажи, представляют активы дочерней компании ЗАО «Мосинвестстрой» в сумме 566 млн. рублей. Руководство Группы приняло соответствующее решение о продаже 100 % акций на торгах в форме открытого аукциона.

По состоянию на 31 декабря 2011 года активы, классифицированные как предназначенные для продажи, представляют часть здания на сумму 12 млн. рублей по адресу Москва, Яковлепостольский переулок, д. 9, стр. 3. В течение 2012 года данный объект был продан.

Прекращенная деятельность

Прекращенная деятельность отражена в отношении дочерней компании ЗАО «Мосинвестстрой», которая занимается строительством квартир и офисов на продажу. Результаты деятельности компании ЗАО «Мосинвестстрой» представлены ниже:

	2012	
Расходы	(172)	
Операционный убыток		
Финансовые доходы	(1)	
Финансовые расходы	1	
Чистые финансовые доходы/(расходы)	-	
Убыток за отчетный год от прекращенной деятельности	(172)	
Основные классы активов и обязательств, компании ЗАО "Мосинвестстрой", классифицированные как предназначенные для продажи по состоянию на 31 декабря, представлены в таблице ниже:		
Активы	2012	2011
Долгосрочные активы по строительству	564	597
Дебиторская задолженность	2	-
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	566	597
Обязательства		
Авансы полученные	1	24
Краткосрочные займы	1	4
Обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными	2	28

ЗАО «Желдорипотека»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

активами, имеющимися в наличии для продажи
Чистые активы, непосредственно связанные с группой
выбытия

564	569

Чистые денежные потоки компании ЗАО "Мосинвестстрой":

	2012
Операционная деятельность	-
Инвестиционная деятельность	-
Финансовая деятельность	-
Чистый отток денежных средств	-

Примечание 30. Операции со связанными сторонами

Реализация товаров и оказание услуг

	Год, закончившийся 31 декабря 2012
ОАО "РЖД"	537

Прочие связанные компании, в т.ч.:

НО "Фонд жилищная социальная ипотека"

	538
--	------------

Приобретение товаров и услуг

	Год, закончившийся 31 декабря 2012
ОАО "РЖД"	56

Прочие связанные компании, в т.ч.:

ОАО "Росжелдорпроект"
Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска
АКБ Банк Москвы
НО НПФ Благосостояние
ОАО "Ростелеком"

	71
--	-----------

Прочие операции

Реализация основных средств

	Год, закончившийся 31 декабря 2012
	68

Прочие связанные компании, в т.ч.:
НО "Фонд жилищная социальная ипотека"

68

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Год, закончившийся	
	31 декабря	
	2012	
Займы, выданные / полученные от связанных сторон	120	
Прочие связанные компании, в т.ч.:		
ЗАО Национальный капитал	120	
Финансовые доходы	2	
Прочие связанные компании, в т.ч.:		
ТрансКредитБанк	2	
		190

Информация о займах, полученных от ОАО «РЖД», раскрыта в Примечании 26.

Остатки по счетам взаиморасчетов

	На 31 декабря	
	2012	2011
Торговая и прочая дебиторская задолженность	404	214
ОАО "РЖД"	385	199
Прочие связанные компании	19	15
Авансы выданные и расходы будущих периодов	214	276
ОАО «РЖД»	98	164
Прочие связанные компании	8	4
ЗАО "Юситек"	108	108
Займы полученные	4 732	4 364
ОАО «РЖД»	4 612	4 364
Прочие связанные компании, в т.ч.:		
ЗАО Национальный капитал	120	-
Проценты по займам полученным	83	42
ОАО «РЖД»	83	42
Торговая и прочая кредиторская задолженность	67	135
ОАО «РЖД»	41	71
Прочие связанные компании	26	64
Авансы полученные прочие	4 214	3 922
ОАО «РЖД»	3 650	3 662
Прочие связанные компании	564	260
Векселя к уплате	219	148
Прочие связанные компании	219	148

Расход, признанный в течение периода в отношении безнадежных или сомнительных долгов

2012	2011
(188)	(173)

ЗАО «Желдорипотека»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу относятся члены Совета Директоров - 7 человек и члены Правления - 9 человек. Суммы вознаграждений с учетом начисленных в соответствующие бюджеты налогов с фонда оплаты труда показаны в таблице:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2012	
Начисленная заработная плата		21
Платежи во внебюджетные фонды		3
		<u>24</u>

Примечание 31. Долгосрочные активы по строительству

	На 31 декабря	
	2012	2011
г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена 105-109 (ООО "РостДонИнвест")	146	611
г. Нижний Новгород, ул. Деловая, 7 участок земли (ООО "Арсенал")	356	356
г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 20/4 (ЗАО "Мосинвестстрой")	-	335
г. Москва, офисный центр Н. Басманная (ООО "Олимпия")	335	335
г. Тверь, земельные участки (ООО "Огурцово")	665	665
Резерв под обесценение активов ООО "Огурцово"	(665)	-
	<u>837</u>	<u>2 302</u>

Примечание 32. Условные и договорные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся экономикам, а именно наличие высокого уровня инфляции. На экономику Российской Федерации оказал влияние мировой финансовый кризис: произошли спад деловой активности, падение мировых цен на нефть и девальвация курса рубля. Руководство компании не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать влияние на развитие экономики России, а также финансовое положение компании.

Гарантийные обязательства. В соответствии с пунктом 5 статьи 7 № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее, чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предоставления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает несущественное количество как самих обращений, так и по сумме оттока экономических выгод. Поэтому резерв под гарантийные обязательства не создается.

Судебные иски

Группа периодически являлась и по-прежнему является объектом судебных разбирательств и судебных решений, ни одно из которых по отдельности или в совокупности не оказало существенного негативного влияния на Группу. В финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 создан резерв под оплату судебных исков, по которым вероятность выплат Группой в пользу третьих сторон оценивается как высокая, в сумме 105 млн. руб. и 16 млн. руб. соответственно (Примечание 25). Руководство полагает, что исход прочих судебных разбирательств не окажет существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

ЗАО «Желдорипотека»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации находится в процессе развития. Для нее характерны частые изменения налогового законодательства; официальные заявления законодательных органов могут содержать нечеткие и противоречивые формулировки, а также могут быть по-разному истолкованы налоговыми органами. Расчет налогов является объектом проверок налоговых органов, которые в соответствии с законодательством имеют право взимать с налогоплательщиков штрафы и пени. Налоговые органы могут проверить расчет налогов за период, равный трем годам, предшествующих текущему году, однако в некоторых случаях указанный период может быть увеличен.

Последние события свидетельствуют о том, что налоговые органы Российской Федерации начинают занимать более жесткую позицию при толковании и обеспечении исполнения налогового законодательства. За счет всех этих факторов налоговые риски в Российской Федерации могут быть существенно выше, чем в других странах.

Основываясь на своей трактовке российского налогового законодательства, официальных заявлений регулирующих органов и вынесенных судебных актов, руководство считает, что все обязательства по налогам по состоянию на 31 декабря 2011 и 2012 года отражены в полном объеме. Вместе с тем соответствующие налоговые органы могут по-иному толковать положения налогового законодательства, официальные заявления и судебные акты, и в случае если им удастся настоять на применении предложенного ими толкования, это может оказать существенное влияние на настоящий предварительный консолидированный отчет о финансовом положении и предварительный консолидированный отчет о совокупном доходе, составленные согласно подходам МСФО.

У Группы имеется средний налоговый риск в сумме 15 млн. руб. в результате приобретения работ и услуг у контрагентов, которые обладают признаками, в административной практике интерпретируемыми в качестве признаков недобросовестности контрагентов.

Обязательства по операционной аренде

Информация раскрыта в Примечании 15.

Активы в залоге

Информация об активах в залоге раскрыта в Примечании 26.

Примечание 33. События после отчетной даты

В течение 1 квартала 2013 года Группой были погашены кредиты и займы в сумме 37 млн. руб.

Примечание 34. Сверка чистых активов РПБУ и МСФО на 1 января 2012 года

При подготовке данной предварительной консолидированной отчетности Группа сделала ряд корректировок и классификационных проводок в отношении входящего баланса на дату перехода (1 января 2012 года) от предыдущей основы бухгалтерского учета (РПБУ) к МСФО с использованием допущений в соответствии со стандартами и интерпретациями, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2013 года, когда руководство будет готовить окончательный вариант консолидированной финансовой отчетности, впервые составляемой по МСФО.

Таблица. Сверка чистых активов

	31 декабря 2012	1 января 2012
ЧА по РПБУ	713	2 089
Консолидация дочерних компаний	(1 166)	(397)
Оценка инвестиционной недвижимости	122	122
Оценка инвестиций	(23)	(23)
Оценка дебиторской задолженности, авансов выданных и налогов к возмещению	(890)	(1 089)

ЗАО «Желдорипотека»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2012 года
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Оценка запасов	(23)	(516)
Оценка кредитов и займов полученных	-	(143)
Оценка кредитов и займов выданных	4 000	3 911
Признание резервов	(13)	(13)
Признание активов	(173)	74
Признание обязательств	-	(55)
Отложенные налоги	(143)	128
ЧА в соответствии с МСФО	2 404	4 088