

ЗАО «Желдорипотека»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2013 года

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2013 ГОДА	4
Заключение независимого аудитора.....	5
Консолидированный отчет о совокупном доходе.....	6
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	9
Консолидированный отчет об изменениях акционерного капитала.....	11
Примечание 1. Общая информация	14
Примечание 2. Основа подготовки финансовой отчетности	15
Примечание 3. Существенные положения учетной политики.....	16
Примечание 4. Изменения в раскрытиях и применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций 32	
Примечание 5. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	35
Примечание 6. Управление финансовыми рисками.....	39
Примечание 7. Выручка	43
Примечание 8. Себестоимость, коммерческие и административные расходы	43
Примечание 9. Финансовые доходы	43
Примечание 10. Финансовые расходы	44
Примечание 11. Прочие доходы / (расходы), нетто.....	44
Примечание 12. Расходы по вознаграждениям работников	44
Примечание 13. Налог на прибыль	45
Примечание 14. Операционная аренда	47
Примечание 15. Денежные средства	47
Примечание 16. Прочие финансовые активы	47
Примечание 17. Торговая и прочая дебиторская задолженность	48
Примечание 18. Запасы	48
Примечание 19. Долгосрочная дебиторская задолженность	49
Примечание 20. Инвестиционная недвижимость.....	49
Примечание 21. Инвестиции в зависимые компании.....	49
Примечание 22. Дочерние компании	50
Примечание 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность	51
Примечание 24. Оценочные обязательства.....	52
Примечание 25. Займы и кредиты	53
Примечание 26. Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	55
Примечание 27. Акционерный капитал	56
Примечание 28. Активы, предназначенные для продажи.....	56

Примечание 29.	Взаимозачеты финансовых инструментов	57
Примечание 30.	Операции со связанными сторонами	57
Примечание 31.	Долгосрочные активы по строительству	59
Примечание 32.	Условные и договорные обязательства	59
Примечание 33.	События после отчетной даты.....	61
Примечание 34.	Сверка чистых активов РПБУ и МСФО на 1 января 2012 года	61

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2013 ГОДА**

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Закрытого акционерного общества «Желдорипотека» и его дочерних предприятий (совместно - «Группа») по состоянию на 31 декабря 2013 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»).

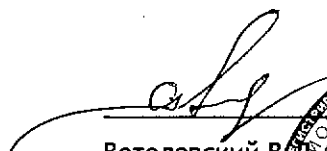
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- 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.

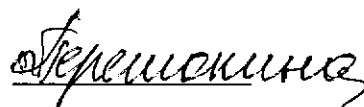
Руководство также несет ответственность за:

- 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.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, была утверждена 28 марта 2014 года.


Вотолевский В.
Генеральный директор




Перетоккина Н.С.
Главный бухгалтер

Заключение независимого аудитора

Акционерам и совету директоров ЗАО «Желдорипотека»

Нами проведен аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Желдорипотека» и его дочерних компаний (далее - Группа), которая включает: консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 года и консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также основные принципы учетной политики и другую пояснительную информацию.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и объективное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие мошенничества или ошибки.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические требования, планировали и проводили аудит таким образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств по суммам и раскрытиям информации в консолидированной финансовой отчетности. Выбранные процедуры зависят от суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибки. При оценке таких рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, относящуюся к подготовке и объективному представлению консолидированной финансовой отчетности субъекта, для разработки аудиторских процедур, уместных в указанных обстоятельствах, но не для целей выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля субъекта. Аудит также включает оценку уместности используемых принципов учетной политики и обоснованности учетных оценок, подготовленных руководством, а также оценку общего представления консолидированной финансовой отчетности.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным и надлежащим основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. Группа не провела оценку справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2013 года, 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. В соответствии с учетной политикой Группы, раскрытой в примечании 3 к консолидированной финансовой отчетности, инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Показатели строки «Инвестиционная недвижимость» консолидированной финансовой отчетности составляют 1592 млн руб., 1509 млн руб. и 402 млн руб. соответственно по состоянию на 31 декабря 2013 года, 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года.

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 отступления от требований учетной политики Группы на консолидированную финансовую отчетность, в том числе балансовую стоимость объектов инвестиционной недвижимости, величину отложенного налога на прибыль и нераспределенную прибыль по состоянию на 31 декабря 2013 года, 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года, сумму дохода по налогу на прибыль, эффект от переоценки инвестиционной недвижимости за 2013 и 2012 годы, не были определены.

2. Группа не пересмотрела балансовую стоимость отложенного налогового актива в сумме 78 млн руб., 195 млн руб. и 331 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года, 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года соответственно в связи с отсутствием утвержденных планов Группы после 2014 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 отступления от требований учетной политики Группы на консолидированную финансовую отчетность, в том числе балансовую стоимость отложенных налоговых активов и нераспределенную прибыль по состоянию на 31 декабря 2013 года, 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года, сумму расхода по налогу на прибыль за 2013 и 2012 годы, не были определены.

Мнение с оговоркой

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», консолидированная финансовая отчетность представляет достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ЗАО «Желдорипотека» и его дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2013 года, их финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в Примечании 6 консолидированной финансовой отчетности, о том, что стоимость чистых активов ЗАО «Желдорипотека» меньше величины акционерного капитала по данным бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Руководство Группы предпринимает все необходимые действия и считает, что данное обстоятельство не влияет на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

ЗАО «БДО»

Генеральный директор



Н.В. Харламова

28 марта 2014 года

За год, закончившийся 31 декабря

	Прим.	2013	2012
Выручка	7	8 272	3 703
Себестоимость	8	(8 017)	(3 648)
Валовая прибыль		255	55
Административные расходы	8	(247)	(233)
Коммерческие расходы	8	(38)	(30)
Прочие доходы/(расходы), нетто	11	661	(1 546)
Операционная прибыль/ (убыток)		631	(1 754)
Финансовые доходы	9	196	244
Финансовые расходы	10	-	(15)
Доля в убытке ассоциированной компании	21	(1)	-
Чистые финансовые доходы		195	229
Прибыль/(убыток) до налогообложения		826	(1 525)
Доходы / (расходы) по налогу на прибыль	13	33	(165)
Чистая прибыль/(убыток)		859	(1 690)
Чистая прибыль/(убыток), относящаяся к:			
акционерам Компании		860	(1689)
неконтрольным долям владения		(1)	(1)
Прочий совокупный доход			
Чистая прибыль / (убыток)		859	(1 690)
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		-	-
Итого совокупный доход / (убыток)		859	(1 690)
Базовая чистая прибыль/(убыток) на акцию		0,09	(0,17)

Вотолевский В.

Генеральный директор



Перетоккина Н.С.

Главный бухгалтер

		На 31 декабря		
	Прим.	2013	2012	2011
АКТИВЫ				
Оборотные активы:				
Денежные средства	15	512	627	847
Запасы	18	7 322	11 201	12 717
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	3 458	2 778	3 486
Оборотные активы за исключением активов, имеющих в наличии для продажи		11 292	14 606	17 050
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	28	568	566	12
Итого оборотные активы		11 860	15 172	17 062
Внеоборотные активы:				
Основные средства		55	43	45
Инвестиции в ассоциированные компании	21	22	-	-
Инвестиционная недвижимость	20	1 592	1 509	402
Отложенные налоговые активы	13	78	195	331
Долгосрочная дебиторская задолженность	19	995	1 248	1 486
Прочие финансовые активы	16	80	61	68
Долгосрочные активы по строительству	31	1 452	760	1 967
Итого внеоборотные активы		4 274	3 816	4 299
Итого активы		16 134	18 988	21 361
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ				
Краткосрочные обязательства:				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	5 020	8 887	10 014
Кредиты и займы	25	592	688	2 299
Обязательства по налогу на прибыль		53	-	1
Оценочные обязательства	24	289	371	80
Краткосрочные обязательства за исключением имеющих в наличии для продажи		5 954	9 946	12 394
Обязательства, непосредственно связанные с активами, имеющимися в наличии для продажи	28	1	2	-
Итого краткосрочные обязательства		5 955	9 948	12 394
Долгосрочные обязательства:				
Кредиты и займы	25	6 105	5 620	3 896
Отложенные налоговые обязательства	13	243	448	419
Прочая долгосрочная задолженность		-	-	55
Итого долгосрочные обязательства		6 348	6 068	4 370

Капитал:

Обыкновенные акции	27	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал		4 479	4 486	4 421
Нераспределенная прибыль		(1 645)	(2 512)	(823)
Итого капитал, принадлежащий акционерам Компании		3 834	2 974	4 598
Неконтрольные доли владения	22	(3)	(2)	(1)
Итого капитал		3 831	2 972	4 597
Итого капитал и обязательства		16 134	18 988	21 361

		За год, закончившийся 31 декабря	
	Прим.	2013	2012
Операционная деятельность			
Прибыль/ (убыток) до налогообложения		826	(1 525)
<i>Корректировка для сопоставления прибыли с чистыми потоками денежных средств, полученных от операционной деятельности:</i>			
Амортизация основных средств		1	18
(Восстановление убытка)/убыток от обесценения долгосрочных активов по строительству	11	(665)	665
Переоценка инвестиционной недвижимости		2	-
Прибыль от реализации активов, предназначенных для продажи	11	-	(56)
Списание расходов, не давших положительного экономического результата	11	(2)	281
Изменение резерва по сомнительной дебиторской задолженности	11	(210)	235
Списание дебиторской задолженности	11	1	119
Финансовые доходы	9	(196)	(244)
Финансовые расходы	10	2	15
Изменение резерва под снижение стоимости квартир и офисов		(90)	73
Изменение оценочных обязательств		(82)	291
<i>Изменения оборотного капитала:</i>			
Изменение запасов		4 365	374
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(62)	754
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(3 515)	(820)
Движение денежных средств от операционной деятельности		375	180
Проценты уплаченные		(352)	(408)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности		23	(228)
Инвестиционная деятельность			
Выплаты по приобретению основных средств		(11)	(16)
Вложения в долгосрочные активы по строительству		(27)	-
Приобретение нематериальных активов		(1)	-
Займы выданные		(4)	-
Поступления от выбытия активов, предназначенных для продажи		-	80
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		(43)	64
Финансовая деятельность			
Поступления от кредитов и займов		-	2 024
Погашение кредитов и займов		(95)	(2 200)

Поступления от кредитов и займов связанных сторон	-	340
Погашение кредитов и займов связанных сторон	-	(220)
Движение денежных средств от финансовой деятельности	(95)	(56)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(115)	(220)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	627	847
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	512	627

	Обыкновенные акции	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого Капитал принадлежащий акционерам компании	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 31.12.2011	1 000	4 421	(823)	4 598	(1)	4 597
Дисконт по займам от связанных сторон	-	65	-	65	-	65
Убыток за год	-	-	(1 689)	(1 689)	(1)	(1 690)
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	65	(1 689)	(1 624)	-	(1 625)
На 31.12.2012	1 000	4 486	(2 512)	2 974	(2)	2 972
Дисконт по реклассу займа от связанных сторон	-	(7)	7	-	-	-
Прибыль / (убыток) за год	-	-	860	860	(1)	859
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	(7)	867	860	(1)	859
На 31.12.2013	1 000	4479	(1 645)	3 834	(3)	3 831

Примечание 1. Общая информация

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена для компании ЗАО «Желдорипотека» (далее - «Компания») и ее дочерних и зависимой компаний (далее - «Группа»), список которых содержится в примечаниях 21 и 22.

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.

Основное (материнское) общество для Компании:

Полное наименование: *Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»*

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

ИНН: *7708503727*

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

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%)

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%)

Общее количество акционеров: **3**

Размер акционерного капитала Компании: **999 600 тыс. руб.**

Всего акций: 9 996 штук.

Степень выполнения акционерами (участниками) обязательств по оплате своих акций в акционерном капитале: **100 %**

По решению материнской компании ОАО «РЖД» было принято решение об обеспечении выхода ЗАО УК «РВМ Капитал» из состава акционеров Компании путем передачи ЗАО «УК «РВМ Капитал» в декабре 2012 г. 4 996 голосующих акций Компании Закрытому акционерному обществу Управляющей компании «ТРАНСФИНГРУП».

Конечной контролирующей стороной Группы является Российская Федерация.

Основная деятельность Группы - строительство и продажа жилой и коммерческой недвижимости на территории Российской Федерации. Основная деятельность по строительству включает юридические функции застройщика, застройщика-заказчика и инвестора. Также Группа осуществляет функции заказчика и подрядчика в области строительства жилой и коммерческой недвижимости.

Факторы, влияющие на финансовое положение Группы

Экономические условия ведения деятельности в России

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

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижению темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала. В настоящее время, в российской экономике наблюдаются признаки стагнации, и прогнозируемые темпы роста ВВП пересматриваются в сторону понижения как российским правительством, так и международными организациями. Указанные тенденции могут в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Примечание 2. Основа подготовки финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

За все отчетные периоды, заканчивая годом, завершившимся 31 декабря 2012 г., Группа подготавливала финансовую отчетность в соответствии с российскими принципами бухгалтерского учета (российские ПБУ). Настоящая финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., является первой финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии с МСФО. В Примечании 34 приведена информация о переходе Группы на МСФО.

Основа оценки

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

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании, ее дочерних и ассоциированной компании по состоянию на 31 декабря 2013 г. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

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

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

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

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

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному салдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она:

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

Операции, исключаемые (элиминлируемые) при подготовке консолидированной финансовой отчетности

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

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 неконтрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение неконтрольной 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 подразделениям 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 предполагает 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 условных 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 условных 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.

3.4. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Группы является российский рубль как определяющая единица в отношении стоимости предоставляемых товаров и услуг. Валютой представления 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 свернуто.

3.5. Информация по сегментам

Управленческая отчетность Группы включает два операционных сегмента: деятельность по продаже жилой недвижимости в рамках программы обеспечения жильем сотрудников ОАО «РЖД» и деятельность по продаже жилой и коммерческой недвижимости третьим лицам. Данные операционные сегменты объединены в единый сегмент для целей консолидированной финансовой отчетности, поскольку обладают схожими экономическими характеристиками, работают со схожими видами продукции и услуг, имеют схожие производственные процессы и покупателей своей продукции и услуг и функционируют на основе схожей нормативно-правовой базы.

Группа осуществляет свою деятельность в одном географическом сегменте - на территории Российской Федерации, где вся территория подвержена одинаковым макроэкономическим, политическим и другим рискам.

3.6. 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 свернуто с другим доходами 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 прибылей 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 прибылей 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)
Транспортные средства	3-5
Офисное и компьютерное оборудование	3-5

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.

3.7. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - недвижимость, находящаяся во владении с целью получения дохода от сдачи в аренду или прироста 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.

3.8. 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. Доход 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.

3.8. Нематериальные активы

Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, которые приобретаются Группой и имеют ограниченный срок полезного использования, измеряются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Последующие расходы

Последующие расходы капитализируются только тогда, когда они увеличивают будущие экономические выгоды, возникающие от использования актива. Все остальные расходы, включающие расходы на внутренне созданный гудвил, относятся на расходы по мере их возникновения.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из стоимости актива или суммы, заменяющей стоимость, за вычетом ликвидационной стоимости. Амортизация относится на расходы и рассчитывается с помощью линейного метода в течение срока полезного использования нематериальных активов, кроме гудвила, с даты начала их использования, так как это наиболее точно отражает ожидаемую модель получения будущих экономических выгод от использования актива.

Амортизация, сроки полезного использования и ликвидационная стоимость оцениваются на каждую отчетную дату и пересматриваются в случае необходимости.

3.9. Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, готовую продукцию, сырье, материалы и прочие запасы. Принятые государственной 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.

3.10. 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 отдельных денежных притоков 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 прогнозных 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.

3.11. Финансовые инструменты - первоначальное признание и последующая оценка

3.11.1. 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, имеющих 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 непроемные 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.

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.

Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей - физических лиц дисконтируется по средней эффективной ставке дисконтирования 10,44%. Под эффективной ставкой процента в Группе принимается средняя ставка по депозитам нефинансовых организаций, размещенных на срок больше года с погашением в рублях.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроемные 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 отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения учитываются в финансовых расходах в отчете о прибылях и убытках. По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 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 нереализованные 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 накопленный 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.

Прекращение 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 поддающееся 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 осуществляют 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 поддающегося оценке снижения 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.

3.11.2. 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 инструментами 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.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают кредиты, займы и кредиторскую задолженность. Кредиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате товаров или услуг, которые были приобретены в ходе обычной деятельности.

После первоначального признания процентные кредиты, займы и кредиторская задолженность 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.

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 первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибылях или убытках.

3.11.3. 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.

3.11.4. 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 приводится в примечании 26.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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, 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.

Чистые активы ООО, принадлежащие неконтрольным долям владения

В Группу включены ряд обществ с ограниченной ответственностью («ООО»), находящихся под контролем Группы. Если, согласно учредительным документам общества с ограниченной ответственностью, участник может выйти из общества независимо от согласия других его участников, Группа обязана будет выплатить этому участнику его долю чистых активов компании по состоянию на соответствующую дату в денежной форме либо путем передачи активов в натуральной форме. Руководство Группы регулярно осуществляет оценку потенциальных обязательств соответствующего ООО по российским стандартам и по МСФО, наибольшая из сумм признается в качестве «кредиторской задолженности перед неконтрольными долями владения в ООО» в консолидированном отчете о финансовом положении. Изменения в кредиторской задолженности перед неконтрольными долями владения в ООО в течение года признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Если у ООО один участник, тогда чистые активы, принадлежащие неконтрольным долям владения, отражаются в составе компонента капитала в связи с тем, что один участник не может выйти из состава участников ООО без его ликвидации, согласно Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 14.01.1998 № 14-ФЗ. Отрицательные неконтрольные доли (накопленный убыток) также отражаются в составе отдельного компонента капитала «Неконтрольные доли владения» (п. 16С МСФО 32).

3.15. 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.

3.15.1. 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.

3.15.2. 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.

3.16. 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 налоговым органам. 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.

3.17. 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. Группа 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 покупателю на основании акта приема-передачи объекта недвижимости;
- 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, то есть 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 подрядчика по строительству жилых домов. Поэтому, в соответствии с п. 11 КИМСФО (IFRIC) 15 "Соглашения на строительство объектов недвижимости", МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» применим. Однако его применение не оказывает влияние на финансовую отчетность в связи с ежемесячной приемкой строительных работ по актам КС-2 и КС-3.

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.

3.18. 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.

3.19. 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. Изменения в раскрытиях и применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций

4.1. Переклассификации сравнительных данных за 2011 год и 2012 год

При составлении консолидированной финансовой отчетности за год, завершившийся 31 декабря 2013 г. были сделаны следующие переклассификации сравнительных данных за 2012 год с целью более достоверного представления по сравнению с данными аналогичных организаций, действующих в том же отраслевом сегменте:

Выдержка из консолидированного отчета о финансовом положении

	Прим.	На 31.12.2011 по данным отчетности	Перекласси- фикации	На 31.12.2011 после перекласси- фикации
Оборотные активы:				
Запасы	(1)	12 382	335	12 717
Внеоборотные активы:				
Долгосрочные активы по строительству	(1)	2 302	(335)	1967
Краткосрочные обязательства:				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2)	(10 125)	111	(10 014)
Кредиты и займы краткосрочные	(2)	(2 188)	(111)	(2 299)
Долгосрочные обязательства:				
Кредиты и займы	(2), (3)	(4 364)	468	(3 896)
Прочая долгосрочная задолженность	(2)	(97)	42	(55)

Капитал:

Добавочный капитал	(3)	(3 911)	(510)	(4 421)
Накопленный убыток	(4)	824	(1)	823
Неконтрольная доля владения	(4)	-	1	1

	Прим.	На 31.12.2012 по данным отчетности	Перекласси- фикации	На 31.12.2012 после перекласси- фикации
Оборотные активы:				
Запасы	(1), (6)	11 383	(182)	11 201
Внеоборотные активы:				
Долгосрочные активы по строительству	(1)	837	(77)	760
Инвестиционная недвижимость	(6)	1 165	344	1 509
Краткосрочные обязательства:				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2)	(8 964)	77	(8 887)
Кредиты и займы краткосрочные	(2)	(611)	(77)	(688)
Долгосрочные обязательства:				
Кредиты и займы	(2), (3), (5)	(4 732)	(888)	(5 620)
Долговые ценные бумаги	(5)	(1 318)	1 318	-
Прочая долгосрочная задолженность	(2)	(53)	53	-
Капитал:				
Добавочный капитал	(3)	(3 918)	(568)	(4 486)
Накопленный убыток	(4)	2 514	(2)	2 512
Неконтрольная доля владения	(4)	-	2	2

- (1) Переклассификация объектов, предназначенных для продажи, из состава долгосрочных активов по строительству в состав запасов в связи с уточнением их назначения.
- (2) Переклассификация процентов по кредитам и займам в состав кредитов и займов в целях презентации кредитов и займов по амортизированной стоимости.
- (3) Изменение оценочных суждений при определении ставки дисконтирования долгосрочных кредитов и займов.
- (4) Выделение неконтрольной доли владения, ранее признанной несущественной.
- (5) Переклассификация долговых ценных бумаг в состав кредитов и займов.
- (6) Переклассификация имущества, сдаваемого в аренду, из состава запасов в состав инвестиционной недвижимости в связи с уточнением его назначения.

Выдержка из консолидированного отчета о совокупном доходе

		2012 по данным отчетности	Перекласси- фикации	2012 после переклассификаци и
	Прим.			
Себестоимость	(7)	(3 492)	(156)	(3 648)
Прочие операционные доходы	(8)	125	(125)	-
Прочие операционные расходы	(7), (8)	(1 655)	109	(1 546)
Убыток от прекращенной деятельности	(7)	(172)	172	-

- (7) Переклассификация расходов по прекращенной деятельности в состав расходов от продолжаемой деятельности.
- (8) Объединение прочих операционных доходов и прочих операционных расходов в одну строку Прочие доходы/(расходы), нетто.

Вышеприведенные переклассификации предоставляют надежную и более точную информацию по сравнению с данными аналогичных организаций, действующих в том же отраслевом сегменте.

Предварительная консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2012 г., была составлена в соответствии со стандартами и интерпретациями, которые действовали по состоянию на 31 декабря 2013 года, когда руководство подготовило окончательный вариант консолидированной финансовой отчетности, впервые составляемой по МСФО.

4.2. 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.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 в текущей редакции, отражающий результаты 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. Первоначально предполагалось, что стандарт вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты, но в результате выпуска Поправок к МСФО (IFRS) 9 «Дата обязательного применения МСФО (IFRS) 9 и переходные требования к раскрытию информации», опубликованных в декабре 2011 г., дата обязательного применения была перенесена на 1 января 2015 г. В ходе последующих этапов Совет по МСФО рассмотрит учет хеджирования и обесценение финансовых активов. Применение первого этапа МСФО (IFRS) 9 предположительно не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых активов и обязательств Группы.

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

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты, и предусматривают исключение из требований о консолидации для компаний, которые отвечают определению инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10. Исключение из требований о консолидации требует, чтобы инвестиционные компании учитывали дочерние компании по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Группа не ожидает, что данная поправка будет применима для Группы, поскольку ни одна из компаний Группы не отвечает определению инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10.

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

В рамках данных поправок разъясняется 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. Предполагается, что данные поправки не окажут влияние на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Интерпретация IFRIC 21 «Обязательные платежи» (Интерпретация IFRIC 21)

В Интерпретации IFRIC 21 разъясняется, что компания признает обязательство в отношении обязательных платежей тогда, когда происходит действие, влекущее за собой их уплату. В случае обязательного платежа, выплата которого требуется в случае достижения минимального порогового значения, в интерпретации устанавливается запрет на признание предполагаемого обязательства до достижения установленного минимального порогового значения. Интерпретация IFRIC 21 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Предполагается, что Интерпретация IFRIC 21 не окажет влияние на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

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

В данных поправках предусматривается исключение из требования о прекращении учета хеджирования в случае, когда новация производного инструмента, определенного как инструмент хеджирования, отвечает установленным критериям. Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Данная поправка не окажет влияние на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Примечание 5. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка 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, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в 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

Обычный операционный цикл Группы превышает 12 месяцев и составляет по оценкам менеджмента в среднем 3 года.

Запасы

Запасы включаются в состав оборотных активов, если их реализация предполагается в течение обычного операционного цикла, составляющего в среднем 3 года.

Строительные проекты, по которым ожидается, что операционный цикл будет значительно превышать средний операционный цикл в 3 года, классифицируются в составе строки «Долгосрочные активы по строительству» консолидированного отчета о финансовом положении.

Займы и дебиторская задолженность

Если погашение дебиторской задолженности ожидается в течение обычного операционного цикла, составляющего в среднем 3 года, дебиторская задолженность классифицируется как оборотные активы, если более обычного операционного цикла - как долгосрочные активы.

Займы и дебиторская задолженность, которые не являются частью оборотного капитала Группы, используемого в рамках обычного операционного цикла, и которые подлежат погашению в течение периода, превышающего обычный операционный цикл, включаются в долгосрочные активы.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность классифицируется в качестве краткосрочных обязательств, если в соответствии с договором платежа по ней ожидаются в течение обычного операционного цикла, который

составляет в среднем 3 года, если более обычного операционного цикла - включаются в долгосрочные обязательства.

Кредиты и займы, которые в соответствии с договором подлежат погашению в течение 12 месяцев, включаются в краткосрочные обязательства, если превышают 12 месяцев - включаются в долгосрочные обязательства.

Консолидация дочерних компаний

Руководство использует суждение для оценки наличия контроля и консолидации определенных зависимых компаний в консолидированную финансовую отчетность.

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 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 гудвила) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, 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 будущем, 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 26.

Резервы под обесценение дебиторской задолженности

Группа создает резервы под обесценение дебиторской задолженности для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов под обесценение дебиторской задолженности 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 под обесценение дебиторской задолженности в консолидированной финансовой отчетности.

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.

Резерв под снижение стоимости запасов

Группа создает резерв под снижение стоимости квартир и офисов до 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 обязательства, 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 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 проверке 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, информация о которых раскрыта в Примечании 25, денежные средства, а также капитал акционеров материнской компании, включающий уставный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

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

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

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Краткосрочные займы и кредиты и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	592	688	2 188
Долгосрочные займы и кредиты	6 105	5 620	3 854
Денежные средства	(512)	(627)	(847)
Чистый долг	6 185	5 681	5195
Капитал, принадлежащий акционерам компании	3 831	2 972	4 839
Неконтрольные доли владения	(3)	(2)	(1)
Итого задействованный капитал	10 013	8 651	10 033
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	62%	66%	52%

Согласно бухгалтерской отчетности ОАО «Желдорипотека» по российским стандартам бухгалтерского учета, стоимость чистых активов меньше величины акционерного капитала. Разница между величиной акционерного капитала и величиной чистых активов на конец года сократилась с 287 028 тыс. руб. в 2012 году до 97 518 тыс. руб. в 2013 году. Согласно статье 35 Федерального закона «Об акционерных обществах от 26.12.1995 №208-ФЗ, существует риск непрерывности деятельности. Основной причиной уменьшения величины чистых активов являлся убыток, полученный по итогам 2011 и 2012 гг., который, в свою очередь, был напрямую связан с кризисом в строительной сфере 2008 - 2010 гг. Согласно статье 35 Федерального закона «Об акционерных обществах от 26.12.1995 №208-ФЗ, Общество разработало мероприятия по доведению величины чистых активов до уровня не менее акционерного капитала. Среди мероприятий по восстановлению этого соотношения следует в первую очередь отметить получение в 2014 году дивидендов от дочерней компании ЗАО «Олминия» в размере, превышающем 100 млн. руб., а также была разработана «Антикризисная программа ЗАО «Желдорипотека» на 2013 - 2017 гг.».

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 25. 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 деятельности, 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 покупатели 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.

Денежные средства

Денежные средства размещены в крупнейших российских банках, имеющих независимый кредитный рейтинг. Анализ кредитного качества остатков в банках представлены в таблице ниже:

Наименование банков	Рейтинг Moody's	На 31 декабря		
		2013	2012	2011
ОАО "Банк ВТБ"	Baa2	454	-	-
ОАО "Банк ВТБ 24"	Baa2	33	-	-
ОАО "Сбербанк"	Baa1	23	5	3
ОАО "ТрансКредитБанк"	нет	-	621	843
Прочие	нет	2	1	1
		512	627	847

Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность состоит из большого числа покупателей. Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам в рассрочку (Примечание 19), заключенным до 2010 года. В настоящее время реализация квартир физическим лицам осуществляется на условиях предоплаты.

В части дебиторской задолженности организаций 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 обесценение 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:

Кредитный риск	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность (Примечание 17)	2 192	1 227	1 129
Денежные средства (Примечание 15)	512	627	847
Долгосрочная дебиторская задолженность (Примечание 19)	995	1 248	1 486
Прочие финансовые активы (Примечание 16)	80	61	68
	3 779	3 163	3 530

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:

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору*	6 месяцев или менее	6-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2013 года							
Облигационный займ	1 348	(1 446)	-	(46)	-	(1 400)	-
Займы от связанных сторон	5 234	(8 999)	-	(546)	(1 520)	(1 701)	(5 232)
Прочие кредиты и займы	115	(120)	-	-	(120)	-	-
Торговая и прочая задолженность	1 417	(1 417)	(18)	(1377)	(22)	-	-
	<u>8 114</u>	<u>(11 982)</u>	<u>(18)</u>	<u>(1 969)</u>	<u>(1 662)</u>	<u>(3 101)</u>	<u>(5 232)</u>
На 31 декабря 2012 года							
Облигационный займ	1 318	(1 400)	-	(46)	-	(1 400)	-
Займы от связанных сторон	4 990	(8 341)	-	(640)	-	(1 834)	(6 400)
Торговая и прочая задолженность	1 123	(1 123)	(18)	(503)	(602)	-	-
	<u>7 431</u>	<u>(10 864)</u>	<u>(18)</u>	<u>(1 189)</u>	<u>(602)</u>	<u>(3 234)</u>	<u>(6 400)</u>
На 31 декабря 2011 года							
Облигационный займ	2 299	(2 185)	(2 185)	(69)	-	-	-
Займы от связанных сторон	3 896	(8 224)	(3)	(30)	-	(1 521)	(6 700)
Торговая и прочая задолженность	1 962	(1 962)	(55)	(1 533)	(374)	-	-
	<u>8 157</u>	<u>(12 371)</u>	<u>(2 243)</u>	<u>(1 632)</u>	<u>(374)</u>	<u>(1 521)</u>	<u>(6 700)</u>

*Денежные потоки недисконтированные, поэтому отличаются от балансовых сумм, учитываемых по амортизированной стоимости.

Руководство Группы не ожидает, что денежные выплаты, включенные в данный анализ, возникнут в существенно ранние сроки или в существенно отличающихся размерах. Краткосрочные финансовые активы превышают краткосрочные финансовые обязательства (в течение среднего операционного цикла, продолжительностью 3 года). Группа проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Группа имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме.

Примечание 7. Выручка

За год, закончившийся 31 декабря

	2013	2012
Продажа квартир и офисов	7 816	3 247
Предоставление агентских услуг, связанных со строительством	372	392
Доход от аренды	81	26
Прочая выручка	3	38
Итого	8 272	3 703

Примечание 8. Себестоимость, коммерческие и административные расходы

За год, закончившийся 31 декабря

	2013	2012
Себестоимость		
Себестоимость квартир и офисов	7 785	3 269
Расходы по вознаграждению работников	141	114
Обслуживание объектов аренды	129	13
Расходы на аренду	17	4
Изменение резерва под снижение стоимости квартир и офисов	(90)	73
Прочее	35	175
Итого	8 017	3 648
Коммерческие расходы		
Реклама	30	25
Агентские вознаграждения, дилерские и прочие комиссионные	8	5
Итого	38	30
Общие и административные расходы		
Расходы по вознаграждению работников	153	110
Коммунальные услуги и содержание офисов	37	13
Налоги, за исключением налога на прибыль	21	22
Амортизация основных средств	-	18
Расходы по аренде имущества	36	25
Прочие	-	45
Итого	247	233

Примечание 9. Финансовые доходы

За год, закончившийся 31 декабря

	2013	2012
Процентные доходы:		
Займы выданные и дисконтирование дебиторской задолженности	18	10
Итого доходы по процентам	18	10

Доходы от последующего признания долгосрочных выданных займов по амортизированной стоимости	140	234
Прибыли от восстановления резерва на обесценение финансовых активов	38	-
Итого	196	244

Примечание 10. Финансовые расходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Процентные расходы		
Кредиты и займы	359	395
Итого процентные расходы	359	395
из них капитализировано	(359)	(395)
Убыток от обесценения финансовых активов	-	15
Итого	-	15

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

Примечание 11. Прочие доходы / (расходы), нетто

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Прибыль от продажи основных средств	-	56
Изменение резерва по сомнительной дебиторской задолженности	210	(235)
Списание дебиторской задолженности	(1)	(119)
Суммы, причитающиеся в возмещение причиненных убытков, включая страховое возмещение	(82)	(169)
Судебные издержки	(42)	(59)
Списание расходов, не давших положительного экономического результата	(2)	(281)
Восстановление убытка/ (убыток) от обесценения долгосрочных активов по строительству	665	(665)
Прочие доходы	22	23
Прочие расходы	(109)	(97)
Итого	661	(1 546)

Примечание 12. Расходы по вознаграждениям работников

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Заработная плата	228	173
Социальные отчисления в государственные внебюджетные фонды	52	45
Расходы по изменению резерва под неиспользованные отпуска	10	7
Материальная помощь	3	3
Расходы на страхование персонала по ДМС	1	-
Итого	294	228

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Средняя численность сотрудников	275	279

Примечание 13. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Текущий расход по налогу на прибыль, в т.ч.	55	-
Расход по налогу на прибыль за текущий период	55	-
Отложенный налог, в т.ч.	(88)	165
Изменение временных разниц	(88)	165
Итого (доход) / расход по налогу на прибыль	(33)	165

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	На 31 декабря 2012 года	Признаны в прибылях и убытках	На 31 декабря 2013 года
Признанные отложенные налоговые активы относятся к следующим статьям:			
Запасы	42	(42)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	103	(28)	75
Авансы выданные	47	(43)	4
Прочие	3	(4)	(1)
Отложенные налоговые активы	195	(117)	78
Признанные отложенные налоговые обязательства относятся к следующим статьям:			
Оценка запасов и капитализация процентов на стоимость запасов	(38)	(10)	(48)
Инвестиционная недвижимость	(24)	(5)	(29)
Налоговые обязательства, связанные с приобретением активов	(380)	215	(165)
Прочие	(6)	5	(1)
Отложенные налоговые обязательства	(448)	205	(243)
Итого отложенные налоговые активы и обязательства свернуто	(253)	88	(165)

На 1 января 2012 года	Признаны в прибылях и убытках	На 31 декабря 2012 года
-----------------------	-------------------------------	-------------------------

	На 1 января 2012 года	Признаны в прибылях и убытках	На 31 декабря 2012 года
Признанные отложенные налоговые активы относятся к следующим статьям:			
Обесценение по запасам	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:			
Оценка запасов и капитализация процентов на стоимость запасов	-	(38)	(38)
Инвестиционная недвижимость	(24)	-	(24)
Налоговые обязательства, связанные с приобретением активов	(380)	-	(380)
Прочие	(15)	9	(6)
Отложенные налоговые обязательства	(419)	(29)	(448)
Итого отложенные налоговые активы и обязательства свернуто	(88)	(165)	(253)

Непризнанные отложенные налоговые активы

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Непризнанные вычитаемые временные разницы	76	208	32
Непризнанные налоговые убытки	182	296	203
Итого непризнанные отложенные налоговые активы	258	504	235

Непризнанные вычитаемые временные разницы возникли в дочерних компаниях, финансовое состояние которых не позволяет ожидать возмещения вычитаемых временных разниц в будущем. Период признания налоговых убытков истекает в 2021 году. Отложенные налоговые активы в сумме 258 млн. руб. (на 31 декабря 2012 года и 2011 года 485 млн. руб. и 215 млн. руб., соответственно) не были признаны 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.

Сверка суммы налога на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Бухгалтерская прибыль/(убыток) до налогообложения	826	(1 525)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20%	165	(305)

Увеличение/ (уменьшение) в результате действия следующих факторов:

Убытки текущего периода, по которым отложенные налоговые активы не были признаны	3	94
Использование ранее непризнанных налоговых убытков	(118)	-
Изменения в непризнанных временных разницах	(132)	176
Постоянные разницы, возникающие вследствие:		
Прочие расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	49	200
(Доход) / Расход по налогу на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки (4)% (2012: (11%))	(33)	165

Примечание 14. Операционная аренда

Группа арендовало 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:

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Менее одного года	-	54	20
От 1 до 5 лет	-	-	54
Свыше 5 лет	-	-	-
	-	54	74

Примечание 15. Денежные средства

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Денежные средства на банковских счетах - рубли	512	627	847
Итого	512	627	847

Примечание 16. Прочие финансовые активы

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываемые по амортизированной стоимости	46		
Векселя		47	50
	46	47	50
Кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости			
Кредиты и займы прочим компаниям	34	14	18
	34	14	18
Итого	80	61	68

Векселя ОАО 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 17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Торговая дебиторская задолженность	1 699	1 870	1 380
Прочая дебиторская задолженность	1 178	142	245
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(685)	(785)	(594)
Итого финансовая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 192	1 227	1 031
Авансы выданные	1 389	1 751	2 923
НДС к возмещению	5	160	-
Прочая дебиторская задолженность по налогам	16	10	9
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(144)	(370)	(477)
Итого нефинансовая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 266	1 551	2 455
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	3 458	2 778	3 486

Прочая дебиторская задолженность представлена задолженностью ассоциированной компании и третьих лиц по неторговым операциям, задолженностью перед государственными органами и прочей аналогичной дебиторской задолженностью.

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Остаток на начало года	1 155	1 071
Увеличение резерва по сомнительной дебиторской задолженности	19	235
Безнадежная задолженность, списанная за счет резерва в течение года	(121)	(17)
Восстановленный резерв в течение года	(224)	(134)
Остаток на конец года	829	1 155

По состоянию на 31 декабря 2013, 2012 и 2011 года дебиторская задолженность не передавалась в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, предоставленных Группе.

Примечание 18. Запасы

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Незавершенное строительство квартир и офисов	5 825	5 812	11 988
Капитализированные проценты	1 260	736	-
Готовые квартиры и офисы	502	4 952	970

Земельные участки и недвижимость для перепродажи	18	9	1
Сырье и расходные материалы	10	2	4
Прочие	-	5	-
Итого запасы	7 615	11 696	12 628
Резерв под снижение стоимости квартир и офисов	(293)	(315)	(246)
Итого запасы за вычетом резерва	7 322	11 201	12 717
На 31 декабря			
	2013	2012	2011
Балансовая стоимость запасов, заложенных в качестве обеспечения обязательств	5 611	6 325	6 686

Примечание 19. Долгосрочная дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность включает задолженность покупателей - физических лиц в рассрочку в сумме 957 млн. руб. (на 31 декабря 2012 и 2011 года 1 210 млн. руб. и 1 449 млн. руб., соответственно) и проценты по векселям ОАО КБ "Санкт-Петербургский Банк Реконструкции и Развития" в сумме 47 млн. руб. (на 31 декабря 2012 и 2011 года 38 млн. руб. и 37 млн. руб., соответственно)

Примечание 20. Инвестиционная недвижимость

На 31 декабря			
	2013	2012	2011
Остаток на начало периода	1 509	402	280
Поступления за период	81	1 107	122
Прибыль от переоценки	2	-	-
Остаток на конец периода	1 592	1 509	402

Инвестиционная недвижимость включает в себя несколько объектов недвижимости. В соответствии с учетной политикой, инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Из нескольких объектов инвестиционной недвижимости был переоценен только один объект - по ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2,, выполненной аккредитованным независимым оценщиком ООО «ФандОценка» по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применялась модель оценки сравнительным подходом. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводилась с использованием рыночных (очевидных) исходных данных (уровень 2 иерархии справедливой стоимости). Чувствительность справедливой стоимости инвестиционной недвижимости к исходным данным: при увеличении/(снижении) корректировки на торг на 10% справедливая стоимость увеличится/(уменьшится) на 40 млн. руб.

Примечание 21. Инвестиции в зависимые компании

Наименование	Доля участия (%) по состоянию на 31 декабря			Балансовая стоимость инвестиций по состоянию на 31 декабря		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
ЗАО «Юситек»	25%	25%	25%	22	23	23
Резерв	-	-	-	-	(23)	(23)
Итого				22	-	-

Вышеуказанная зависимая компания отражена по методу долевого участия в данной консолидированной финансовой отчетности.

21.2. Непризнанная доля в убытке зависимой компании

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Непризнанная доля в убытке зависимой компании за период	-	(2)
Накопленная доля в убытке зависимой компании	(23)	(23)

Примечание 22. Дочерние компании

Название компании	Страна регистрации	Основная деятельность	На 31 декабря		
			2013	2012	2011
ЗАО "ОЛМИНЕЯ"	Россия	Строительство зданий и сооружений	100%	100%	100%
ЗАО "Мосинвестстрой"	Россия	Строительство зданий и сооружений	100%	100%	100%
ООО "Арсенал"	Россия	Производство прочих строительных работ	100%	100%	100%
ООО "РостДонИнвест"	Россия	Строительство зданий и сооружений	100%	100%	100%
ООО "Огурцово"	Россия	Подготовка строительного участка	84,5%	84,5%	84,5%
ООО "РВ ЭВЕНТА"	Россия	Выполнение всех видов строительных работ	100%	100%	-

22.1 Дочерняя компания с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

В таблице ниже раскрывается информация по дочерней компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения (НДВ) - ООО "Огурцово":

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Количество акций принадлежащих НДВ, %	15,5	15,5	15,5
Убытки отнесенные на НДВ	(1)	(1)	(1)
Балансовая стоимость НДВ	(3)	(2)	(1)

Сводная финансовая информация по дочернему предприятию Группы с существенной неконтрольной долей владения (до исключения внутригрупповых оборотов)

ООО "Огурцово"

	31 декабря		
	2013	2012	2011
Краткосрочные активы	-	7	8
Долгосрочные активы	186	184	183
Краткосрочные обязательства	-	(3)	(3)
Долгосрочные обязательства	(206)	(199)	(196)
Итого капитал	(20)	(11)	(8)
Собственный капитал акционеров компании	(17)	(9)	(7)
Неконтрольные доли владения	(3)	(2)	(1)

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Выручка	-	-
Расходы	(9)	(3)
Убыток за год	(9)	(3)
Убыток, относящийся к акционерам компании	(8)	(3)
Убыток, относящийся к неконтрольным долям владения	(1)	-
Убыток за год	(9)	(3)
Прочий совокупный убыток, относящийся к акционерам компании	(8)	(3)
Прочий совокупный убыток, относящийся к неконтрольным долям владения	(1)	-
Прочий совокупный убыток	(9)	(3)
Итого совокупный убыток, относящийся к акционерам компании	(8)	(3)
Итого совокупный убыток, относящийся к неконтрольным долям владения	(1)	-
Итого совокупный убыток за год	(9)	(3)
Дивиденды, выплаченные неконтрольным долям владения	-	-
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	3	1
Чистое выбытие денежных средств от инвестиционной деятельности	(1)	(1)
Чистое выбытие денежных средств от финансовой деятельности	(2)	-
Чистое поступление (выбытие) денежных средств	-	-

Примечание 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Торговая кредиторская задолженность	870	786	844
Векселя к уплате	224	253	273
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	50	53	40
Задолженность перед персоналом	12	14	15

Прочая кредиторская задолженность	261	17	790
Итого финансовая кредиторская задолженность	1 417	1 123	1 962
Авансы полученные за реализуемую недвижимость	3 603	7 764	8 052
Итого нефинансовая кредиторская задолженность	3 603	7 764	8 052
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	5 020	8 887	10 014

Анализ финансовых обязательств по срокам погашения представлен ниже:

На 31 декабря 2013 года	От 3 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет
Торговая кредиторская задолженность	-	870
Векселя к уплате	-	224
Задолженность перед персоналом	12	-
Задолженность перед связанными сторонами	8	42
Прочая кредиторская задолженность	-	261
Итого	20	1 397

На 31 декабря 2012 года	От 3 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет
Торговая кредиторская задолженность	-	786
Векселя к уплате	-	253
Задолженность перед персоналом	14	-
Задолженность перед связанными сторонами	4	49
Прочая кредиторская задолженность	-	17
Итого	18	1 105

На 31 декабря 2011 года	От 3 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет
Торговая кредиторская задолженность	-	844
Векселя к уплате	-	273
Задолженность перед персоналом	15	-
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	40	-
Прочая кредиторская задолженность	-	790
Итого	55	1 907

Примечание 24. Оценочные обязательства

	Оценочные обязательства после ввода недвижимости в эксплуатацию	Судебные иски	Итого
На 31 декабря 2011 года	65	16	81
Оценочные обязательства, созданные в течение 2012 года	269	92	361
Оценочные обязательства, использованные в течение 2012 года	(67)	(3)	(70)
На 31 декабря 2012 года	267	105	372
<i>Долгосрочные</i>	-	-	-
<i>Краткосрочные</i>	267	105	372

Оценочные обязательства, созданные в течение 2013 года	306	8	314
Оценочные обязательства, использованные в течение 2013 года	(351)	(46)	(397)
На 31 декабря 2013 года	222	67	289
<i>Долгосрочные</i>	-	-	-
<i>Краткосрочные</i>	222	67	289

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 надлежащие юридические консультации, в результате указанных судебных исков не возникнут какие-либо существенные убытки свыше суммы резерва, созданного на 31 декабря 2013 года.

Примечание 25. Займы и кредиты

	Валюта	Средневзвешенная ставка	На 31 декабря		
			2013	2012	2011
<i>Долгосрочные</i>					
Займы от связанных сторон	рубль	0%-8,5%	4 580	4 250	3 854
ЗАО «Национальный капитал»	рубль	11,00%	115	-	-
Облигационный займ	рубль	11,00%	1 348	1 318	-
Долгосрочная задолженность по процентам	рубль		62	52	42
Итого долгосрочные займы и кредиты			6 105	5 620	3 896
<i>Краткосрочные</i>					
Займы от связанных сторон	рубль	0%-8,5%	-	-	3
Облигационный займ	рубль	12-13%	-	-	2 185
Векселя к уплате	рубль	0%	-	-	125
ООО "ТрастЮнион АйЭм"	рубль	11,00%	516	576	-
Задолженность по процентам	рубль		76	77	111
Прочие краткосрочные заимствования	рубль		-	36	-
Итого краткосрочные займы и кредиты			592	688	2 299
Итого задолженность по займам и кредитам			6 697	6 308	6 196

Долгосрочные заемные средства

2011 год

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% годовых.

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

- ОАО «РЖД» - сумма займа на отчетную дату - 3 408 млн. руб., займ выдан под 0,31% годовых. Срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» - 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.

2012 год

В 2012 г. кредиторами по долгосрочным займам с задолженностью на 31.12.2012 г. были:

- ОАО «РЖД» - сумма займа на отчетную дату - 3 408 млн. руб., займ выдан под 0,31% годовых. Срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» - 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.

2013 год

В 2013 г. кредиторами по долгосрочным займам с задолженностью на 31.12.2013 г. были:

- ОАО «РЖД» - сумма займа на отчетную дату - 3 408 млн. руб., займ выдан под 0,31% годовых. Срок погашения 2017-2019 гг.

- ОАО «РЖД» - 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 2016 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.

Краткосрочные заемные средства

2011 год

Все займы, полученные от ОАО «РЖД», являются долгосрочными - 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% годовых.

2012 год

Займ от ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. ЗПИФ 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.

2013 год

Займ от ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. ЗПИФ кредитный "ТрастЮнион-Кредитный" полученный 12.04.2012 на сумму 580 млн. руб. является краткосрочным. В 2013 году было частичное погашение займа в размере 60 млн. руб.

На 31.12.2013 сумма краткосрочного займа составила 516 млн. руб.

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

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Запасы (примечание 18)	5 611	6 325	6 686
Итого	5 611	6 325	6 686

Информация о сроках погашения долгосрочных кредитов и займов приведена ниже:

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
От 1 до 2 лет	1 463	-	-
От 2 до 3 лет	1 258	1 430	1 258
От 3 до 4 лет	135	1 291	-
От 4 до 5 лет	862	143	84
Свыше 5 лет	2 387	2 756	2 554
Итого	6 105	5 620	3 896

Примечание 26. 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:

	2013	2012	2011
Кредиты и займы	13,27%	13,27%	13,27%
Долгосрочная дебиторская задолженность	7,55%-14,9%	7,55%-14,9%	7,55%-14,9%

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 27. Акционерный капитал

Обыкновенные акции

На 31 декабря

	2013		2012		2011	
	Количество акций	Непогашенный остаток	Количество акций	Непогашенный остаток	Количество акций	Непогашенный остаток
Выпущенные и полностью оплаченные акции	9 996	-	9 996	-	9 996	-
Итого	9 996	-	9 996	-	9 996	-
Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции (руб.)	100 000	-	100 000	-	100 000	-
Количество акций в обращении	9 996	-	9 996	-	9 996	-

Примечание 28. Активы, предназначенные для продажи

Описание активов, предназначенных для продажи

Долгосрочные активы по строительству, классифицированные как предназначенные для продажи, по состоянию на 31 декабря 2013 г. включали запасы компании ЗАО «Мосинвестстрой» в сумме 567 млн. руб. (на 31 декабря 2012 и 2011 года 564 млн. руб. и 12 млн. руб., соответственно, - часть здания по адресу г. Москва, Яковоапостольский переулок, д. 9, стр. 3).

В результате принятого менеджментом решения долгосрочные активы по строительству компании ЗАО «Мосинвестстрой» были классифицированы как актив, предназначенный для продажи. Решение было вынесено на заседании совета директоров от 15 января 2013 года путем продажи 100 % акций на торгах в форме открытого аукциона.

Компания реализована 26.02.14 за 1 117 млн. руб.

Основные классы активов и обязательств, компании ЗАО "Мосинвестстрой", классифицированные как предназначенные для продажи, представлены в таблице ниже:

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Активы			
Долгосрочные активы по строительству	559	564	597
Авансы выданные	9	-	-
Дебиторская задолженность	-	2	-
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	568	566	597
Обязательства			
Авансы полученные	-	1	24
Краткосрочные займы	1	1	4
Обязательства, непосредственно связанные с активами, имеющимися в наличии для продажи	1	2	28
Чистые активы, непосредственно связанные с группой выбытия	567	564	569

Примечание 29. Взаимозачеты финансовых инструментов

В течение 2013 года ЗАО «Желдорипотека» осуществляло неденежные операции в виде соглашений о зачете встречных требований, объем которых составил 515 млн. руб. Большая часть операций обусловлена зачетом сумм, связанных с выполнением подрядных работ по договорам строительного подряда или инвестиционного договора по строке «Торговая и прочая кредиторская задолженность», с суммами по договорам долевого участия по одному и тому же контрагенту по строке «Торговая и прочая дебиторская задолженность» консолидированного отчета о финансовом положении.

В 2012 и в 2011 годах аналогичных операций не было.

Примечание 30. Операции со связанными сторонами

Реализация товаров и оказание услуг

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
ОАО "РЖД" (материнская компания)	607	537
Компании под общим контролем ОАО «РЖД», в т.ч.:	1	1
НО "Фонд жилищная социальная ипотека"	1	1
	608	538

Приобретение товаров и услуг

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
ОАО "РЖД" (материнская компания)	163	56
Компании под общим контролем государства, в т.ч.:	15	15
ОАО "Росжелдорпроект"	1	8

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска	3	3
АКБ Банк Москвы	-	1
НО НПФ Благосостояние	-	2
ОАО "Ростелеком"		1
Филиал МРСК Сибири «Алтайэнерго»	2	-
Территориальная генерирующая компания №14	6	-
РЖДстрой	1	-
Зарубежстройтехнология	2	-
	178	71

Прочие операции

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Реализация основных средств		
НО "Фонд жилищная социальная ипотека" (под общим контролем ОАО «РЖД»)	-	68
Финансовые доходы		
ВТБ 24/ТрансКредитБанк (под общим контролем государства)	12	2
	12	70

Информация о займах, полученных от ОАО «РЖД», раскрыта в Примечании 25.

Остатки по счетам взаиморасчетов

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
Торговая и прочая дебиторская задолженность	945	404	214
ОАО "РЖД" (материнская компания)	632	385	199
Зависимая компания	12	19	15
ЗАО «Юситек»	301	-	-
Авансы выданные и расходы будущих периодов	58	214	276
ОАО «РЖД» (материнская компания)	44	98	164
Прочие связанные компании	14	8	4
ЗАО "Юситек»	-	108	108
Займы полученные	4580	4250	3854
ОАО «РЖД» (материнская компания)	4580	4250	3854
ЗАО «Национальный капитал»	-	120	-
Проценты по займам полученным	143	83	42
ОАО «РЖД» (материнская компания)	143	83	42
Торговая и прочая кредиторская задолженность	194	67	135
ОАО «РЖД» (материнская компания)	153	41	71

Прочие связанные компании	41	26	64
Авансы полученные прочие	289	3898	3922
ОАО «РЖД» (материнская компания)	101	3650	3662
Прочие связанные компании	188	248	260
Векселя к уплате	219	219	148
Прочие связанные компании	219	219	148
	6 428	9 255	8 591

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Расход/(доход), признанный в течение периода в отношении безнадежных или сомнительных долгов зависимой компании	188	(188)
ЗАО «Юситек»	188	(188)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2013	2012
Начисленная заработная плата	20	21
Социальные платежи в государственные внебюджетные фонды	3	3
	23	24

Примечание 31. Долгосрочные активы по строительству

	На 31 декабря		
	2013	2012	2011
г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена 105-109 (ООО "РостДонИнвест")	417	404	611
г. Нижний Новгород, ул. Деловая, 7 участков земли (ООО "Арсенал")	370	356	356
г. Москва, ул. Б.Ордынка, д.20/4 (ЗАО "Мосинветстрой")	-	-	335
г. Тверь, земельные участки (ООО "Огурцово")	665	665	665
Резерв под активы ООО "Огурцово"	-	(665)	-
	1 452	837	2 302

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 предъявления 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 2013, 2012 и 2011 создан резерв под оплату судебных исков, по которым вероятность выплат Группой в пользу третьих сторон оценивается как высокая, в сумме 67 млн. руб., 105 млн. руб. и 16 млн. руб. соответственно (Примечание 24). Руководство полагает, что исход прочих судебных разбирательств не окажет существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

По состоянию на 14 февраля 2014 года Общество участвовало (участвует) в рассмотрении 47 судебных дел. Из них в производстве находится 19 крупных дел на общую сумму 634 млн. рублей, из которых в качестве истца предъявлено 15 исков на общую сумму 583 млн. рублей, в качестве ответчика - 3 иска на общую сумму 44 млн. рублей, вероятность неблагоприятного исхода по которым оценивается как средняя. По оставшимся 28 судебным делам риски возникновения условных обязательств оцениваются как низкие в сумме около 37 млн. рублей.

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 проверять 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, 2012 и 2013 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 консолидированный отчет о финансовом положении и консолидированный отчет о совокупном доходе, составленные согласно подходам МСФО.

Обязательства по операционной аренде

Информация раскрыта в Примечании 14.

Активы в залоге

Информация об активах в залоге раскрыта в Примечании 25.

Примечание 33. События после отчетной даты

У Группы были следующие существенные события, которые произошли после 31.12.2013 года:

- 1) 09 января 2014г. зарегистрирована ликвидация филиала ЗАО «Желдорипотека» в г. Москва - «Московская региональная дирекция». Ликвидация филиала связана со структурной реорганизацией, нацеленной на экономию накладных расходов;
- 2) Компания ЗАО «Мосинвестстрой» была реализована 26.02.14 г. на сумму 1 117 млн. рублей;
- 3) Заключены два крупных агентских договора по оказанию строительных услуг с ОАО «РЖД» от 31.01.2014 г. на общую сумму 714 млн. рублей;
- 4) Заключено соглашение с ОАО «Сбербанк России» от 19.03.2014 о депонировании денежных средств, согласно которому сумма депонированных средств на срок до 6 дней должна составлять не менее 10 млн. рублей, или 200 тыс долларов США/Евро.

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

Настоящая финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., является первой консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной согласно МСФО. За предыдущие отчетные периоды, заканчивая годом, завершившимся 31 декабря 2012 г., Группа подготавливала финансовую отчетность согласно российским ПБУ. Соответственно, Группа подготовила консолидированную финансовую отчетность, соответствующую МСФО, которые применяются в отношении отчетных периодов, завершающихся 31 декабря 2013 г. или после этой даты, вместе со сравнительной информацией по состоянию на 31 декабря 2012 г. и за год, завершившийся на указанную дату, как описано в учетной политике. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности соответствующий МСФО вступительный консолидированный отчет о финансовом положении Группы был подготовлен на 1 января 2012 г., дату перехода Группы на МСФО. В данном примечании объясняются основные корректировки, выполненные Группой при пересчете консолидированного отчета о финансовом положении, составленного на 1 января 2012 г. согласно российским ПБУ, а также ранее опубликованной подготовленной согласно российским ПБУ бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2012 г. и за год, завершившийся на указанную дату.

Примененные исключения

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» освобождает компании, впервые применяющие МСФО, от ретроспективного применения некоторых МСФО. Группа применила следующие исключения:

- МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» не применялся в отношении приобретений дочерних компаний, которые согласно МСФО квалифицируются в качестве бизнеса, либо долей участия в ассоциированных и совместных предприятиях, которые произошли до 1 января 2012 г. Использование данного исключения означает, что на дату приобретения условной первоначальной стоимостью соответствующих активов и обязательств, которые должны признаваться согласно МСФО, является их балансовая стоимость, определенная согласно национальным ОПБУ. После даты приобретения оценка осуществляется в соответствии с МСФО. Активы и обязательства, не удовлетворяющие критериям признания согласно МСФО, исключаются из вступительного отчета о финансовом положении, составленного согласно МСФО.

Оценочные значения

Оценочные значения на 1 января 2012 г. и 31 декабря 2012 г. соответствуют оценочным значениям на эти же даты, принятым согласно российским ПБУ (после корректировок с учетом различий в учетной политике).

Таблица. Сверка чистых активов по российским стандартам бухгалтерского учета и МСФО

	На 31 декабря	На 1 января
--	---------------	-------------

	2012	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)
Оценка запасов	63	(516)
Оценка кредитов и займов полученных	-	(143)
Оценка кредитов и займов выданных	4 484	4 421
Признание резервов	(13)	(13)
Признание активов	(173)	74
Признание обязательств	-	(55)
Отложенные налоги	(143)	128
ЧА в соответствии с МСФО	2 974	4 598