



**ОАО Холдинговая Компания
«ГВСУ «Центр»**

Консолидированная
финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.,

и аудиторское заключение

Содержание

Аудиторское заключение	2
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале.....	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9



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

Телефон
Факс
Internet

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

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету Директоров

Открытого акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

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

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудиторов

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

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

Аудируемое лицо: Открытое акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 7 сентября 1998 года № 035686.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве за № 1027739053451 8 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 0С8016606.

109147, город Москва, улица Ворошиловская, дом 21А, строение 1.

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

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

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

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

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

Мнение

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

Фонарева С.Б.

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

ЗАО «КПМГ»

28 апреля 2014 года

Москва, Российская Федерация



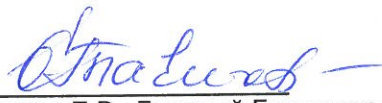
ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

тыс. руб.	Примечание	2013	2012
Выручка	10	20 785 300	21 991 392
Себестоимость продаж	11(a)	(16 735 874)	(17 699 962)
Валовая прибыль		4 049 426	4 291 430
Административные и коммерческие расходы	11(b)	(1 656 312)	(1 936 125)
Прочие операционные доходы	11(c)	83 424	150 044
Прочие операционные расходы	11(d)	(79 138)	(57 486)
Операционная прибыль		2 397 400	2 447 863
Финансовые доходы	11(e)	1 631	3 079
Финансовые расходы	11(e)	(245 283)	(163 761)
Прибыль до налогообложения		2 153 748	2 287 181
Расходы по налогу на прибыль	12	(437 725)	(454 196)
Прибыль за отчетный год		1 716 023	1 832 985
Общий совокупный доход за отчетный год		1 716 023	1 832 985
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		1 716 023	1 832 985
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственникам Компании		1 716 023	1 832 985
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	13	543	580

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 28 апреля 2014 г. и от имени руководства Группы ее подписали:


Долгин А.В., Генеральный Директор Управляющей Компании


Тавитова Е.В., Главный Бухгалтер

ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр»

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2013 г.

тыс. руб.	Приме- чание	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	14	56 643	67 982
Основные средства	15	4 870 079	4 154 244
Инвестиционное имущество	16	290 741	305 843
Прочие долгосрочные инвестиции		11 025	11 025
Отложенные налоговые активы	12	65 282	104 967
Итого внеоборотные активы		5 293 770	4 644 061
Оборотные активы			
Запасы	17	4 521 714	5 977 606
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 408 645	1 346 193
Авансы выданные и прочие предоплаты	19	928 431	770 797
Текущий налог на прибыль		65 108	135 775
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	20	425 421	503 240
Прочие краткосрочные инвестиции		40 000	-
Денежные средства и их эквиваленты	21	32 164	298 966
Итого оборотных активов		8 421 483	9 032 577
Итого активов		13 715 253	13 676 638
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	22	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		6 355 712	5 562 164
Итого собственного капитала		6 671 625	5 878 077
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	200 008	500 000
Обязательства по финансовой аренде	23	251 135	98 762
Отложенные налоговые обязательства	12	494 954	484 716
Итого долгосрочных обязательств		946 097	1 083 478
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	3 415 052	2 154 443
Авансы, полученные от покупателей	25	940 119	3 005 296
Кредиты и займы	23	682 709	439 219
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	23	127 149	94 012
Резервы и прочие начисления	26	395 900	582 251
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	27	532 265	416 595
Обязательства по текущему налогу на прибыль		4 337	23 267
Итого краткосрочных обязательств		6 097 531	6 715 083
Итого обязательств		7 043 628	7 798 561
Итого собственного капитала и обязательств		13 715 253	13 676 638

ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр»

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

тыс. руб.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, приходящийся на собственников Компании	Итого капитал
На 1 января 2012 г.	315 913	4 912 304	5 228 217	5 228 217
Прибыль и общий совокупный доход за 2012 год	—	1 832 985	1 832 985	1 832 985
Дивиденды (см. Примечание 22)	—	(1 183 125)	(1 183 125)	(1 183 125)
Остаток на 31 декабря 2012 г.	315 913	5 562 164	5 878 077	5 878 077
Прибыль и общий совокупный доход за 2013 год	—	1 716 023	1 716 023	1 716 023
Дивиденды (см. Примечание 22)	—	(922 475)	(922 475)	(922 475)
Остаток на 31 декабря 2013 г.	315 913	6 355 712	6 671 625	6 671 625

ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

тыс. руб.	Примечание	2013	2012
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		20 149 349	16 873 694
Денежные платежи поставщикам		(13 411 560)	(11 979 951)
Денежные платежи работникам		(2 328 139)	(1 923 798)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		(90 536)	(72 874)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		90 536	72 874
Уплаченный налог на прибыль		(325 557)	(679 455)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(2 061 364)	(1 579 541)
Прочие платежи		(8 141)	(11 667)
Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности		2 014 588	699 282
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		8 853	2 982
Покупка основных средств		(435 213)	(504 174)
Выдача займа связанной стороне		(55 000)	(5 820)
Погашение займов выданных		15 000	27 820
Полученные проценты		1 243	3 618
Чистые потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности		(465 117)	(475 574)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заёмных средств		4 114 315	7 405 860
Погашение заёмных средств		(4 141 599)	(7 240 860)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(484 780)	(289 108)
Проценты уплаченные		(168 048)	(113 465)
Выплата дивидендов		(1 106 942)	(458 135)
Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		(1 787 054)	(695 708)
Нетто уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(237 583)	(472 000)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	21	269 747	741 747
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	21	32 164	269 747
Неденежные операции:			
Приобретение основных средств по договорам финансовой аренды	23	325 257	111 404

Оглавление

Основа подготовки отчетности	9
1. Отчитывающееся предприятие	9
2. Заявление о соответствии МСФО	10
3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности	10
4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	10
Состав Группы	12
5. Дочерние предприятия	12
Учетная политика	13
6. База для оценки	13
7. Изменения учетной политики	13
8. Основные положения учетной политики	14
9. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	30
10. Выручка	33
11. Доходы и расходы	33
12. Налог на прибыль	35
13. Прибыль на акцию	36
Активы	37
14. Нематериальные активы	37
15. Основные средства	38
16. Инвестиционное имущество	39
17. Запасы	41
18. Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
19. Авансы выданные и прочие предоплаты	43
20. Договоры строительного подряда (не закрытые)	44
21. Денежные средства и их эквиваленты	44
Пассивы	44
22. Уставный капитал	45
23. Кредиты и займы	46
24. Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
25. Авансы, полученные от покупателей	48
26. Резервы и прочие начисления	48
27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	49
Справедливая стоимость и управление рисками	49
28. Справедливая стоимость и управление рисками	49
29. Операционная аренда	53
30. Принятые обязательства	54
31. Условные активы и обязательства	54
32. Связанные стороны	56
33. События после отчетной даты	58

1. Отчитывающееся предприятие

1.1. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

1.2. Организационная структура и деятельность

ОАО Холдинговая Компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включает открытые и закрытые акционерные общества, а также общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания зарегистрирована Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 г. Компания была создана в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 мая 1998 г. № 588 «О создании акционерной холдинговой компании «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и Указом Президента Российской Федерации от 1 июня 1992 г. № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Компания стала правопреемником «Главного военно-строительного управления» Министерства обороны Российской Федерации.

Юридический и фактический адреса Компании: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1.

Группа является вертикально интегрированным многопрофильным холдингом, обеспечивающим полный цикл строительства и сдачи объектов.

Основными видами деятельности Группы являются оказание строительных услуг; инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей и других строительных конструкций, разработка проектной документации.

Группа входит в десятку крупнейших строительных компаний Москвы и обладает значительным опытом строительства типового жилья экономического класса, монолитных домов повышенной комфортности, а также возведения уникальных сооружений. Обособленные подразделения Компании действуют в Северо-Западном Федеральном округе – в г. Санкт-Петербург. В 2013 и 2012 годах Группа осуществляла деятельность в Москве, Московской и Ленинградской областях.

Уставный капитал ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр» равен 315 913 тыс. руб. и состоит из 2 369 347 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 100 руб. и 789 783 привилегированных именных акций типа А, номинальной стоимостью 100 руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2013 г. ценными бумагами владели 1 937 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 935 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52 %, соответственно.

На 31 декабря 2012 г. ценными бумагами владели 1 989 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 987 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52%.

ЗАО «Проффинанс» на 100 % принадлежит ООО «Развитие-Строй», конечными бенефициарами которого по состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. являлись физические лица: Оболенский А.А. (67,5%) и ЗАО УК «Развитие» (32,5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

Руководящий орган Общества - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличным исполнительным органом является ЗАО «УК «Развитие».

2. Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и требованиями Федерального закона 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все компании Группы действуют на территории Российской Федерации. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до тысяч.

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Отложенные налоговые активы (Примечание 12);
- Сроки полезного использования нематериальных активов и основных средств (Примечания 14 и 15);
- Справедливая стоимость инвестиционного имущества (Примечание 16);

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- Обесценение запасов (Примечание 17);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 18);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 26);
- Условные обязательства (Примечание 31);
- Признание финансового результата по незавершённым договорам строительного подряда (Примечание 20).

Руководство Группы полагает, что на отчётную дату не было существенной неопределённости в отношении допущений и расчётных оценок, с которыми сопряжён значительный риск того, что в следующем году потребуются существенно изменить отражённые в консолидированной финансовой отчётности показатели.

Справедливая стоимость

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

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

Уровень 1 – котируемые на активных рынках цены на идентичные активы или обязательства;

Уровень 2 – исходные данные, кроме котируемых цен, входящих в Уровень 1, которые являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, либо напрямую, либо косвенно;

Уровень 3 – исходные данные по активу или обязательству, не основанные на наблюдаемых рыночных данных.

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

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место. Дальнейшая информация об активах, оценённых по справедливой стоимости, её иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 16).

5. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	Доля в капитале на 31 декабря 2013	Доля в капитале на 31 декабря 2012	Вид деятельности	Адрес
ОАО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая Компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ЗАО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д.2
ЗАО «250 ЗЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д.1
ЗАО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
ЗАО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт , д. № 52 А
ЗАО «198 КЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
ЗАО «ГВСУ –Риэлти»	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
ЗАО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
ЗАО «Мобилинвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
ЗАО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
ЗАО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул., владение № 36, строение 2
ЗАО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр.1
ООО «ГВСУ- Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ-Монолит»	100%	-	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр.16

ОАО ХК «ГВСУ «Центр» образовало дочернюю компанию ООО «ГВСУ- Ресурс» в 2012 году с целью оптимизации потоков поставок и закупок материалов для компаний Группы. Кроме того, Группа рассчитывает получить выгоду от снижения затрат в связи с централизацией процесса управления закупками и получения дополнительных скидок от поставщиков.

В 2013 году ОАО ХК «ГВСУ «Центр» образовало дочернюю компанию ООО «ГВСУ-Монолит» с целью введения нового направления - монолитного строительства и получения дополнительной выручки.

6. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Основных средств, которые были оценены по справедливой стоимости с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2010 г. в рамках перехода на МСФО;
- Инвестиционного имущества, которое учитывается по справедливой стоимости.

7. Изменения учетной политики

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в примечании 8, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа применила следующие новые стандарты и поправки к стандартам, включая вызванные ими поправки к другим стандартам, с датой первоначального применения 1 января 2013 года.

- а. МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (2011)
- б. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
- в. Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»
- г. МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»

Характер и влияние этих изменений раскрыты ниже.

(а) Дочерние предприятия

В результате вступления в силу МСФО (IFRS) 10 (2011) Группа внесла изменения в свою учетную политику в части определения наличия контроля над объектами своих инвестиций и, следовательно, необходимости их консолидации. МСФО (IFRS) 10 (2011) вводит новую модель контроля, основными элементами которой являются наличие полномочий в отношении объекта инвестиций, подверженность рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или наличие прав на получение такого дохода, и возможность использовать свои полномочия с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

В соответствии с требованиями к переходу, установленными МСФО (IFRS) 10 (2011), Группа провела новую оценку наличия контроля в отношении своих объектов инвестиций по состоянию на 1 января 2013 года. В результате проведенного анализа вносить изменения в периметр консолидации Группы не требуется.

(б) Оценка справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13 представляет собой единый источник указаний по оценке справедливой стоимости и раскрытию информации о справедливой стоимости в тех случаях, когда такая оценка требуется или допускается другими МСФО. Стандарт унифицирует определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Стандарт заменяет и расширяет требования по раскрытию информации об оценке справедливой стоимости других МСФО, включая МСФО (IFRS) 7.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 13 Группа применила новое руководство по оценке справедливой стоимости перспективно и не представила сравнительную информацию для новых раскрытий. Несмотря на вышеизложенное, данное изменение не оказало существенного влияния на оценку активов и обязательств Группы.

(с) Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

Измененный МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» вводит минимальные требования к раскрытию информации, связанной с финансовыми активами и финансовыми обязательствами, взаимно зачтенными в отчете о финансовом положении, или подпадающими под действие обеспеченного правовой защитой генерального соглашения о взаимозачете либо аналогичного соглашения. Изменения требуют раскрытия информации в виде табличной сверки валовой суммы и нетто-суммы финансовых активов и финансовых обязательств, отдельно показывая зачтенные и незачтенные суммы в отчете о финансовом положении. Измененный МСФО (IFRS) 7 не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(d) МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»

Измененный МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» требует расширенных раскрытий в отношении участия в дочерних и ассоциированных предприятиях, совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных предприятиях. Измененный МСФО (IFRS) 12 не оказал значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Кроме того, определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году.

8. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за определенными исключениями, указанными в примечании 7, касающемся изменений в учетной политике.

(а) Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу приобретения по состоянию на дату совершения соответствующего приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то она сразу признается в составе прибыли и убытка периода.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

Дочерние предприятия

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

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

Потеря контроля

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

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) 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 оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. 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.

Выручка по договорам строительного подряда

Договор строительного подряда представляет собой договор, специально заключенный для целей строительства актива или группы активов, которые являются взаимосвязанными с точки зрения их проектирования, технологии, функционального назначения или использования.

В зависимости от характеристик конкретный договор строительного подряда может или учитываться отдельно, или разделяться на несколько компонентов, которые учитываются отдельно, или объединяться с другим - договором строительного подряда и формировать один договор строительного подряда для целей бухгалтерского учета, в отношении которого будут признаваться выручка и расходы.

Выручка по договору строительного подряда включает в себя сумму доходов, изначально согласованную сторонами, с учетом всех изменений, требований и дополнительных вознаграждений в той мере, в которой существует вероятность того, что они приведут к возникновению выручки и поддаются достоверной оценке. Такая выручка оценивается по справедливой стоимости полученной или подлежащей получению компенсации.

Как только результат договора строительного подряда становится надежно оцениваемым, выручка по договору строительного подряда признается в составе совокупной прибыли пропорционально степени завершенности договора строительного подряда. Затраты по договору признаются в том периоде, в котором они понесены, за исключением ситуаций, когда они создают актив, относящийся к будущим договорам.

Выручка по договорам строительного подряда отражаются по методу степени завершенности выполнения работ по договору. Степень завершенности оценивается на основании доли объема выполненных работ в общем объеме работ по договору. Когда результат выполнения договора строительного подряда не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных возмещаемых затрат. Ожидаемый убыток по договору как новому, так и начатому, но незавершенному признается немедленно в момент выявления в составе прибыли.

Коммерческие, административные и процентные расходы отражаются непосредственно в составе прибыли или убытка в том финансовом году, в котором они понесены.

Расчетная оценка объема оставшихся невыполненными работ по убыточным договорам не включает доход по предъявленным группой претензиям, за исключением случаев, когда существует высокая вероятность того, что такая претензия будет принята заказчиком.

Суммы, полученные по выставленным промежуточным счетам по договору строительного подряда, вычитаются из активов договора по мере его исполнения. Суммы, полученные в счет оплаты промежуточных счетов до завершения соответствующих работ, классифицируются в составе кредиторской задолженности.

Совокупная сумма понесенных затрат и признанной прибыли, уменьшенная на сумму признанных убытков и выставленных промежуточных счетов по договору, определяется индивидуально для каждого договора. Если такая сумма является положительной величиной, она классифицируется в составе дебиторской задолженности как «Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда». Если сумма является отрицательной, она классифицируется в составе кредиторской задолженности как «Сумма, причитающаяся заказчикам по договорам строительного подряда».

Выручка от реализация объектов недвижимости

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или причитающегося вознаграждения, за вычетом резервов и торговых скидок (при наличии). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Момент перехода рисков и выгод в Группе варьируется в зависимости от конкретных условий договора купли-продажи. В отношении объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда покупатель принял объект в законченном строительстве здания, которое, в свою очередь, было признано государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации.

Операции по зачёту взаимных требований

- (i) Группа заключает с соинвесторами договоры об инвестировании или совместном инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости. По условиям инвестиционных договоров Группа берет на себя обязательства по строительству зданий, некоторое количество квартир и нежилых площадей в которых затем передается соинвесторам в обмен на предоставление Группе прав пользования земельными участками и/или прав пользования сетями и коммуникациями. Обязательство Группы передать соинвесторам ряд квартир является неотъемлемой частью инвестиционного договора, предоставляющего Группе право осуществлять застройку. Таким образом, Группа обменивает объекты недвижимости на права на строительство.
- (ii) Группа также заключает договора генерального подряда на оказание услуг по строительству жилой недвижимости для Заказчика. Одновременно, Группа может принимать на себя обязательство по оплате доли инвестора и заключать договора об участии в долевом строительстве жилой недвижимости. В случаях, если Заказчик строительства и Застройщик долевого строительства являются одним лицом, то на основании подписанных актов зачета встречных денежных требований закрывается возникшая дебиторская и кредиторская задолженность. Выручка от оказания услуг по договорам генерального подряда и последующей продажи приобретённых прав или законченных строительством квартир признаётся отдельно согласно МСФО 11 и МСФО 18, соответственно, в случаях, когда Группа не берёт на себя роль управляющего проектом.

В указанных выше ситуациях, обмениваемые товары и услуги, различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку, за исключением случаев, когда Группа контролирует, управляет строительством и реализацией недвижимости по существу.

Размер выручки оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

Так как Группа получает права на строительство до фактической передачи квартир соинвесторам, в учете отражается нефинансовое обязательство по будущей поставке квартир. Группа первоначально признает права на строительство в качестве

нематериального актива (с последующим включением в общие затраты на сооружение таких зданий), а обязательство по строительству объекта недвижимости – в качестве нефинансового обязательства (что по характеру является авансовым платежом).

Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи продукции признается, когда существенные риски и выгоды от ее владения перешли к покупателю, что как правило совпадает с переходом права собственности на материалы.

Выручка от прочей деятельности

В составе выручки от прочей деятельности отражаются: арендные доходы от инвестиционного имущества, услуги проектирования.

Выручка по договорам на оказание услуг по проектированию признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Арендный доход от инвестиционного имущества признается равномерно в течение срока аренды, выручка от оказания услуг признается по мере оказания услуги.

Прочие доходы

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств и запасов.

(с) Финансовые расходы и доходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- убыток от обесценения, признанный в отношении финансовых активов (помимо дебиторской задолженности).

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по инвестированным средствам. Процентный доход признается в составе прибыли и убытка по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы. В составе финансовых расходов отражены процентные расходы по финансовому лизингу. Арендные платежи по финансовой аренде распределяются между затратами на финансирование и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства. Затраты на финансирование отражаются непосредственно в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

намерениями Группы, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Группа не капитализирует процентные расходы, связанные со строительством жилья и коммерческих площадей на продажу, создаваемых в значительных количествах на регулярной основе.

(d) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в российские рубли по действующему курсу на дату совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждение сотрудникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий.

С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного и готового, но не распроданного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство объектов недвижимости по договорам долевого строительства и договорам инвестирования, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Группа осуществляет вложение средств в объекты коммерческой и жилой недвижимости на стадии строительства на основе договоров долевого строительства, зарегистрированных в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., либо договоров инвестирования, заключенных до утверждения проектной документации, оформления права на земельный участок под застройку и других юридических действий, необходимых для оформления договора участия в долевом строительстве согласно федеральному закону № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не распространять требование стандарта на запасы, создаваемые или каким-либо иным образом производимые в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажного панельного жилья эконом-класса, не капитализируются в стоимость возведенных объектов, а списывается по мере возникновения.

Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Указанные договоры инвестирования могут требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т. д. Понесенные расходы и принятые обязательства представляются на валовой основе в отчете о финансовом положении;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест.

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(h) Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств на 1 января 2010 г. (дату перехода на МСФО) определялась на основе их справедливой стоимости на указанную дату с целью установления их условно-первоначальной стоимости.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от их использования или выбытия. Доход или расход, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыль и убыток в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным значительным компонентом, является высокой, и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Все прочие затраты на

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибылях и убытках по мере их осуществления.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение ожидаемого срока полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в составе прибыли или убытка за период.

Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

Здания	от 20 до 65 лет
Сооружения	от 5 до 20 лет
Машины и оборудование	от 3 до 15 лет
Транспортные средства	от 3 до 9 лет
Мебель, оргтехника и прочие	от 2 до 19 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

(i) Инвестиционное имущество

Группа классифицирует имущество в инвестиционную недвижимость, когда оно используется в целях получения арендного дохода и/или дохода от прироста стоимости. Инвестиционное имущество изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доходы или расходы, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором они возникли.

Признание инвестиционного имущества в отчете о финансовом положении прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционного имущества либо из него осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из инвестиционного имущества в занимаемый собственником объект недвижимости условная первоначальная стоимость для целей последующего учета представляет собой справедливую стоимость на момент изменения целей использования. В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционного имущества, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учета основных средств до момента изменения цели использования.

(j) Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (в случае их наличия).

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Амортизация

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного периода. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок.

Объекты нематериальных активов, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражаются в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

Лицензии и патенты	от 1 до 3 лет
Исследования и разработки	от 5 до 10 лет
Программное обеспечение	от 1 до 5 лет

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на предмет обесценения ежегодно либо по отдельности, либо на уровне подразделений, генерирующих денежные потоки. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо продолжать относить данный актив в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменения оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в отчете о прибылях и убытках в момент прекращения признания данного актива.

Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериального активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(к) Финансовые инструменты

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

Непроеизводные финансовые активы и обязательства- признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией.

Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

К активам, определенным в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, относятся долевые ценные бумаги, которые в ином случае были бы классифицированы как имеющиеся в наличии для продажи.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Группой в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

Гарантии выданные

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии/поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированные акции

Выпущенные привилегированные акции классифицируются как капитал, так как они не подлежат обязательному выкупу, а дивиденды по ним выплачиваются по усмотрению Компании. Дивиденды по таким акциям признаются как распределения акционерам и отражаются в капитале после их утверждения акционерами Компании.

(I) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, проверяется на предмет наличия объективных

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционного имущества, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток

денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(m) Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, и существует высокая вероятность, что потребуются отток экономических выгод для погашения этого обязательства, величину которого можно надежно оценить. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в составе прибыли или убытка. Изменение дисконтированной величины, вызванное сокращением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

Резервы под гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент признания соответствующей выручки по договорам строительного подряда и продажи объектов недвижимости и продукции. Первоначальное признание основано на опыте за предыдущие периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно.

Резерв по налоговым обязательствам

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

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше в примечании «Запасы» Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования строительства жилых домов, по условиям некоторые из которых безвозмездно должны быть построены и переданы местным властям объекты инфраструктуры, в частности детские образовательные учреждения, в обмен на возможность строительства жилых домов. В случае, когда строительства основного объекта завершено, а подобные обременения или иные дополнительные обязательства не исполнены, Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

(n) Аренда

Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

Арендованные активы

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

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

Арендные платежи

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

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

Прочие расходы

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

(о) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой и разводненной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций. Разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводняющий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам.

9. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Третья часть, касающаяся общего порядка учета операций хеджирования, была выпущена в ноябре 2013 года. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

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

вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или позднее. Данные поправки вводят обязательное освобождение от необходимости консолидации для организаций, классифицируемых как инвестиционные. Организация, отвечающая критериям инвестиционной организации, обязана учитывать инвестиции в дочерние, а также в ассоциированные и совместные предприятия по справедливой стоимости, отражая изменения этой стоимости в составе прибыли или убытка. Освобождение от необходимости консолидации не будет применяться к тем дочерним предприятиям, которые рассматриваются как продолжение деятельности инвестиционной организации. Поправки применяются ретроспективно, за исключением случаев, когда это не осуществимо практически.

- Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

устанавливают, что предприятие на настоящий момент имеет юридически закрепленное право производить взаимозачет, если данное право не зависит от будущих событий, а также является действительным как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательств (дефолта), неплатежеспособности или банкротства предприятия и всех его контрагентов. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее.

- Поправки к МСФО (IAS) 36 «Раскрытие информации о возмещаемой стоимости нефинансовых активов»

МСФО выпустил поправки для того, чтобы отменить ненамеренное требование МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» по раскрытию информации о возмещаемой стоимости для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой был отнесен существенный гудвил или нематериальные активы с неопределенным сроком использования. В соответствии с поправками раскрытие информации о возмещаемой стоимости обесценившихся активов будет требоваться только в случаях, когда возмещаемая стоимость определяется на основе справедливой стоимости за вычетом расходов на выбытие. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее. Допускается досрочное применение, что означает возможность применения поправок одновременно с МСФО (IFRS) 13.

- КР МСФО 21 «Обязательные платежи»

содержит руководство по учету обязательных платежей в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы». Данное разъяснение определяет обязательный платеж как отток ресурсов предприятия, установленный государственными органами в соответствии с законодательством. Обязательные платежи не возникают в связи с договорами, подлежащими исполнению в будущем или прочими договорными соглашениями. Однако выбытие ресурсов, находящееся в сфере действия МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль», пени и штрафы, а также обязательства, возникшие в связи со схемами торговли квотами на выбросы, прямо исключаются из сферы действия данного разъяснения. В разъяснении подтверждается, что предприятие признает обязательство в отношении обязательного платежа тогда и только тогда, когда происходит обязывающее событие, определенное законодательством. Предприятие не признает обязательство на более раннюю дату, даже если реалистичная возможность избежать данного обязывающего события отсутствует. Данное разъяснение подлежит применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее. Разъяснение применяется ретроспективно. Допускается досрочное применение.

- Различные поправки

Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту в отдельности. Все поправки, приводящие к изменению стандартов в части представления, признания или оценки, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты. Предприятия имеют право досрочно применить данные поправки. Группа еще не проводила анализ потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или финансовые результаты.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Выручка

тыс. руб.

	2013	2012
Выручка по договорам строительного подряда	15 876 098	13 803 123
Выручка от реализации объектов недвижимости	4 249 076	7 331 483
Выручка от продажи строительных материалов	219 093	444 745
Выручка от прочей деятельности	441 033	412 041
Итого выручка	20 785 300	21 991 392

2 427 836 тыс. рублей стоимости подрядных работ были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым выполнены строительные работы (в 2012 г. 4 107 160 тыс. рублей).

11. Доходы и расходы**(а) Себестоимость продаж**

тыс. руб.

	2013	2012
Сырье и материалы	(3 824 803)	(3 906 947)
Услуги субподрядчиков	(5 935 425)	(5 017 600)
Стоимость проданных объектов недвижимости	(3 519 590)	(5 594 004)
Заработная плата	(1 825 409)	(1 667 879)
Расходы на социальное страхование	(474 666)	(428 064)
Транспортные расходы	(297 057)	(346 074)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(194 476)	(201 902)
Амортизация основных средств	(241 695)	(194 318)
Аренда	(92 524)	(52 562)
Обесценение запасов	(1 556)	(6 626)
Прочие расходы	(328 673)	(283 986)
Итого себестоимость	(16 735 874)	(17 699 962)

(б) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2013	2012
Заработная плата	(859 757)	(870 925)
Услуги управляющей компании	(228 400)	(236 169)
Отчисления в социальные фонды	(152 624)	(150 162)
Текущий ремонт и содержание помещений	(92 888)	(87 882)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(82 242)	(71 420)
Консультационные услуги	(25 688)	(22 521)
Налоги (кроме налога на прибыль и отчислений в социальные фонды)	(26 926)	(28 649)
Риэлторские услуги	(28 214)	(49 951)
Благотворительность	(28 495)	(12 022)
Расходы на рекламу	(59 583)	(34 021)
Страхование персонала	(17 092)	(16 802)
Транспортные расходы	(25 081)	(21 419)
Услуги связи	(14 580)	(14 723)
Услуги банков	(18 821)	(17 081)
Аренда	(12 127)	(11 281)
Обесценения финансовых активов	94 523	(247 178)
Прочие расходы	(78 317)	(43 919)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 656 312)	(1 936 125)

В 2012г. обесценение финансовых активов в большей степени произошло из-за создания дополнительного резерва по дебиторской задолженности (Примечание 18). В 2013г. были восстановлены ранее созданные резервы на сомнительную дебиторскую задолженность, в

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

связи с погашением долга, в том числе резервы по ЗАО «СУ-155» в сумме 220 962 тыс. руб. и ООО «Компания «Гарантия-Строй» в сумме 88 283 тыс. руб.

В 2013 г. был создан резерв по сомнительной задолженности ООО «Синди-М» в сумме 203 173 тыс. руб. (Примечание 18).

(с) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2013	2012
Доходы от реализации прочих материалов	28 973	26 607
Доходы по штрафам	18 173	53 238
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	14 762	3 870
Уменьшение резерва по судебным искам	-	254
Доход от продажи основных средств	6 281	8 052
Прочие операционные доходы	15 235	58 023
Итого прочие операционные доходы	83 424	150 044

В 2012 году доходы по штрафам, в основном, представлены компенсаций по договору соинвестирования с ООО «Салпа» 39 737 тыс. руб. за несвоевременность платежа инвестиционного взноса.

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2013	2012
Расходы от реализации прочих материалов	(27 977)	(22 824)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 15)	(17 816)	(14 450)
Уценка инвестиционного имущества (см. Примечание 16)	(6 820)	(13 496)
Расходы по штрафам, пени	(6 108)	(911)
Материальная помощь	(4 260)	(3 334)
Обесценение основных средств (см. Примечание 15)	-	(1 322)
Прочие расходы	(16 157)	(1 149)
Итого прочие операционные расходы	(79 138)	(57 486)

(е) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2013	2012
Процентные расходы по кредитам и займам	(160 896)	(114 815)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(84 348)	(47 426)
Расход от курсовых разниц	(39)	(1 520)
Итого финансовые расходы	(245 283)	(163 761)
Полученные проценты	1 631	3 079
Чистые финансовые расходы	(243 652)	(160 682)

12. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. соответственно:

тыс. руб.

	2013	2012
Расходы по текущему налогу на прибыль	(387 801)	(571 808)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(49 924)	117 612
Итого расходы по налогу на прибыль	(437 725)	(454 196)

тыс. руб.

	2013	2012
Прибыль до налогообложения	2 153 748	2 287 181
По ставке налога на прибыль 20%	(430 750)	(457 436)
Прочие (расходы)/доходы, не уменьшающие/(не увеличивающие) налоговую базу по налогу на прибыль	(6 975)	3 240
Итого расходы по налогу на прибыль	(437 725)	(454 196)

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях налогообложения. Налоговые последствия движения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2013 г. выглядят следующим образом:

тыс. руб.

	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
	2013	2012	2013
Основные средства	(619 942)	(570 636)	(49 306)
Инвестиционное имущество	(57 823)	(61 169)	3 346
Запасы	12 905	10 277	2 628
Торговая и прочая дебиторская задолженность	59 704	65 781	(6 077)
Обязательства по финансовой аренде	97 785	44 065	53 720
Резервы и прочие начисления	77 699	131 933	(54 235)
Расходы по отложенному налогу на прибыль			(49 924)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(429 672)	(379 749)	
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	65 282	104 967	
Отложенных налоговых обязательств	(494 954)	(484 716)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	(429 672)	(379 749)	

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2012 г. выглядят следующим образом:

тыс. руб.

	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
	2012	2011	2012
Основные средства	(570 636)	(525 500)	(45 136)
Инвестиционное имущество	(61 169)	(75 610)	14 441
Запасы	10 277	13 089	(2 812)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	65 781	33 164	32 617
Обязательства по финансовой аренде	44 065	39 972	4093
Резервы и прочие начисления	131 934	17 525	114 409
Расходы по отложенному налогу на прибыль			117 612
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(379 748)	(497 360)	
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	104 967	1 244	
Отложенных налоговых обязательств	(484 716)	(498 604)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	(379 749)	(497 360)	

По состоянию на 31 декабря 2013 г. отложенное налоговое обязательство в размере 863 480 тыс. руб. (в 2012 году: 775 444 тыс. руб.) в части временных разниц, возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

13. Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов, находящихся в обращении в течение периода.

	2013	2012
Чистая прибыль, приходящаяся на акционеров Компании (тыс. руб.)	1 716 023	1 832 985
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	789 783	789 783
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов Компании	543	580

У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

14. Нематериальные активы

тыс. руб.

	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2012 г.	801	23 602	45 142	1 230	70 775
Поступление	1 112	4 480	9 881	138	15 611
Выбытие	(402)	-	(4 550)	(167)	(5 119)
На 31 декабря 2012 г.	1 511	28 082	50 473	1 201	81 267
Поступление за отчетный период	1 246	-	8 637	3 313	13 196
Выбытие	(1 481)	-	(9 493)	(129)	(11 103)
На 31 декабря 2013 г.	1 276	28 082	49 617	4 385	83 360
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2012 г.	(95)	-	(3 243)	(540)	(3 878)
Начисление	(987)	(468)	(12 971)	(100)	(14 526)
Выбытие амортизации	402	-	4 550	167	5 119
На 31 декабря 2012 г.	(680)	(468)	(11 664)	(473)	(13 285)
Начисление	(1 305)	(2 808)	(19 915)	(507)	(24 535)
Выбытие амортизации	1 481	-	9 493	129	11 103
На 31 декабря 2013 г.	(504)	(3 276)	(22 086)	(851)	(26 717)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2012 г.	706	23 602	41 899	690	66 897
На 31 декабря 2012 г.	831	27 614	38 809	728	67 982
На 31 декабря 2013 г.	772	24 806	27 531	3 534	56 643

В составе расходов на исследования и разработки Группа капитализировала затраты на разработку проектной документации по 111 панельной серии многоэтажных жилых домов. Проектные серии 111 и 111м являются основным типом панельного домостроительства эконом класса, возводимым Группой. Остаточный срок использования нематериального актива определен 107 месяцев.

ОАО Холдинговая Компания «ГВСУ «Центр»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Основные средства

тыс. руб.

Первоначальная стоимость или оценка:

На 1 января 2012 г.

	Здания и сооружения	Земля	Мебель, оргтехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
Поступление	2 376 374	370 405	54 835	248 914	806 458	106 592	3 963 578
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	2 495	-	43	314	112 726	675 575	791 153
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	(74 259)	470	(16 383)	13 768	257 385	(180 981)	-
Уценка/обесценение	(46 396)	(50 435)	-	-	-	-	(96 831)
Перевод из инвестиционного имущества	-	-	-	(1 322)	-	-	(1 322)
Выбытие	152 093	-	-	-	-	-	152 093
	(29 401)	(470)	(1 356)	(10 138)	(6 455)	-	(47 820)

На 31 декабря 2012 г.

Поступление за отчетный период	2 380 906	319 970	37 139	251 536	1 170 114	601 186	4 760 851
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	2 973	-	-	-	325 257	701 188	1 029 418
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	604 827	-	9 981	42 249	315 409	(972 466)	-
Перевод из инвестиционного имущества (Примечание 16)	(8 763)	-	-	-	-	(2 986)	(11 749)
Выбытие	6 051	9 089	-	-	-	-	15 140
	(9 873)	-	(2 725)	(5 082)	(12 449)	(582)	(30 711)

На 31 декабря 2013 г.

Поступление за отчетный период	2 976 121	329 059	44 395	288 703	1 798 331	326 340	5 762 949
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	(118 177)	-	(25 551)	(70 778)	(177 862)	-	(392 368)
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	(68 817)	-	(9 916)	(37 594)	(134 886)	-	(251 213)
Выбытие	(2 319)	-	9 083	821	(7 585)	-	-
	3 604	-	-	-	-	-	3 604
	20 582	-	1 339	5 111	6 338	-	33 370

На 31 декабря 2012 г.

Начислено амортизации за отчетный период	(165 127)	-	(25 045)	(102 440)	(313 995)	-	(606 607)
Реклассификации	(90 299)	-	(7 581)	(40 403)	(161 119)	-	(299 402)
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	(21)	-	21	-	-	-	-
Выбытие	244	-	-	-	-	-	244
	551	-	2 541	2 847	6 956	-	12 895

На 31 декабря 2013 г.

Начислено амортизации за отчетный период	(254 652)	-	(30 064)	(139 996)	(468 158)	-	(892 870)
Реклассификации	(90 299)	-	(7 581)	(40 403)	(161 119)	-	(299 402)
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	(21)	-	21	-	-	-	-
Выбытие	244	-	-	-	-	-	244
	551	-	2 541	2 847	6 956	-	12 895

Чистая балансовая стоимость:							
На 1 января 2012 г.	2 258 197	370 405	29 284	178 136	628 596	106 592	3 571 210
На 31 декабря 2012 г.	2 215 779	319 970	12 094	149 096	856 119	601 186	4 154 244
На 31 декабря 2013 г.	2 721 469	329 059	14 331	148 707	1 330 173	326 340	4 870 079

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

В качестве условно-первоначальной стоимости объектов основных средств на 1 января 2010 г., была использована их справедливая стоимость, определённая с привлечением независимого оценщика. Расчет справедливой стоимости специализированных активов проводился на базе расчета затрат воспроизводства/замещения с учетом всех видов износов в рамках затратного подхода. Для объектов недвижимого имущества, относящихся к неспециализированным активам, справедливая стоимость определялась на базе рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.

Группа арендует производственное оборудование и транспортные средства по договорам финансовой аренды (см. Примечание 23). Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2013 г. составила 696 508 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 342 130 тыс. руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2013 году амортизационные отчисления в размере 241 695 тыс. руб. (2012 г.: 194 318 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 57 705 тыс. руб. (2012 г.: 56 895 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В 2013 году введены в эксплуатацию два новых цеха по производству железобетонных конструкций, построенных хозяйственным способом общей стоимостью 529 325 тыс. руб., в том числе, в ЗАО «198 КЖИ» стоимостью 305 005 тыс.руб., в ЗАО «250 ЗЖБИ» - 224 315 тыс.руб.

В 2013 и 2012 году не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

16. Инвестиционное имущество

тыс. руб.

	2013	2012
Стоимость на 1 января.	305 843	378 205
Изменение стоимости инвестиционного имущества (см. Примечание 11)	(6 820)	(13 496)
Перевод из/в состав основных средств (см. Примечание 15)	(3 635)	(58 866)
Выбытие	(4 647)	-
Стоимость на 31 декабря	290 741	305 843

По состоянию на 31 декабря 2013 г. справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена внешним независимым экспертом по оценке имущества, имеющими надлежащую признанную соответствующую квалификацию, который применил комбинации оценочных подходов с тем, чтобы свести к минимуму зависимость результата оценки от использования ненаблюдаемых исходных данных.

Оценка справедливой стоимости инвестиционного имущества, составившей 290 741 тыс.руб. была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
По состоянию на 31 декабря 2013 г. инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013
Здания	242 950
Земля	47 791
	290 741

Как указано выше, на основании комбинации оценочных подходов с использованием пропорции была определена справедливая стоимость. Основные допущения, использованные в доходном методе, представлены в таблице ниже:

	Заполняемо сть	Операционн ые расходы, не возмещаем ые арендатора ми	Ставка капитализа ции	Ставка дисконтиро вания
Здания	85%	15% от ставки аренды	14.77%	12.76%

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода.

В 2012 году из состава инвестиционной недвижимости в состав основных средств были переведены следующие объекты: офисные помещения в г.Москва по адресу: ул. Воронцовская, д.21 А, сооружения и земельный участок в г. Мытищи в общей сумме 152 093 тыс. руб., в связи с изменением предназначения их использования преимущественно в собственной хозяйственной деятельности Группы. В 2012 году в состав инвестиционного имущества были переведены здание промышленной базы и участок земли в г. Одинцово по адресу: Можайское шоссе дом 2А в связи с тем, что Группа стала и в дальнейшем планирует использовать данный комплекс исключительно в целях получения арендного дохода и дохода от роста стоимости земли. Их общая стоимость составила 93 227 тыс. руб.

17. Запасы

тыс. руб.

	<u>На 31 декабря 2013</u>	<u>На 31 декабря 2012</u>
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи	2 839 304	2 108 382
Готовая продукция и товары	918 468	548 501
Сырье и материалы	558 975	466 327
Незавершенное производство	44 066	2 719 022
Вспомогательные материалы и запасные части	16 565	12 057
Прочие запасы	161 611	139 036
Запасы без учета резерва	4 538 989	5 993 325
Обесценение запасов	(17 275)	(15 719)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	4 521 714	5 977 606

Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря 2013 г. представлено квартирами, полученными по договорам долевого участия и инвестиционным договорам, в следующих жилых комплексах:

тыс. руб.

	<u>На 31 декабря 2013</u>	<u>На 31 декабря 2012</u>
г. Балашиха ул. Лукино	1 438 597	-
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	595 352	-
г. Королёв ул. Горького	292 537	-
г. Москва район Фили-Давыдково	235 817	235 817
с. Дрожжино	233 059	-
г. Балашиха	-	733 994
Островцы	-	219 109
г. Лобня мкр. Катюшки	-	443 121
Пыхтино	-	459 424
Прочие	43 942	16 917
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	2 839 304	2 108 382

В составе готовой продукции учитываются квартиры и нежилые помещения, не проданные в ходе реализации инвестиционных проектов, в которых Группа выполняет функции Застройщика. Товары включают квартиры и нежилые помещения в домах, законченных строительством, ранее учитываемых в категории Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи. Такие объекты учтены по фактической стоимости строительства, распределяемой между объектами пропорционально метражу. Учет ведется по каждому номенклатурному номеру (квартире, гаражу, нежилому помещению).

Готовая продукция и товары по состоянию на 31 декабря 2013 г. представлена квартирами в следующих жилых комплексах: Ленинградская область п. Тосно – 179 квартир на сумму 362 359 тыс. руб., г. Котельники - 7 квартир на сумму 21 012 тыс. руб., а также квартирами, офисными и нежилыми помещениями в прочих жилых комплексах. По состоянию на 31 декабря 2013 г. получено средств от физических лиц по договорам предварительной продажи 29 квартир в п. Тосно на сумму 68 294 тыс. руб. и 7 квартир в г. Котельники на сумму 41 072 тыс. руб. Группа не признала реализацию данных квартир в 2013 г., так как не был закончен процесс оформления прав собственности.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. в составе незавершенного производства показаны затраты по инвестиционному строительству жилых домов по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Ольгино 43 986 тыс.руб., проект находится в начальном этапе строительства и денежные средства не были авансированы. Незавершенное производство на 31 декабря 2012 г. представляет собой затраты по долевого и инвестиционному строительству жилых домов по адресу Московская область, Люберецкий район,

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
г. Котельники (первой очереди строительства) и Ленинградская область п. Тосно. Группа выступает в качестве Заказчика-застройщика в ходе реализации данных проектов и, таким образом, выручка по данным работам будет признана по мере реализации квартир и помещений.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. в составе незавершенного производства были отражены расходы в размере 2 101 611 тыс. руб., относящиеся к последующим, еще не начатым очередям строительства.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. обязательства перед ООО «СИНДИ-М» отражены в составе полученных авансов (Примечание 25) в полном первоначально признанном размере за минусом стоимости объектов, переданных ООО «Синди-М» по завершении строительства первой очереди.

В 2013 г. была приостановлена реализация данного инвестиционного контракта в связи с чем исключены остатки ранее отраженных в результате неденежной (бартерной) сделки затраты в незавершенном производстве и обязательства перед ООО «Синди-М» в размере 2 101 611 тыс.руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору с ЗАО КБ «НС Банк» №4716 от 25.01.2013 года оформлен залог товарно-материальных ценностей ЗАО «198 КЖИ» балансовой стоимостью 75 793 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2012 г. товарно-материальные ценности в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Торговая дебиторская задолженность	2 219 113	1 272 956
Торговая дебиторская задолженность – третьи стороны	2 393 973	1 578 677
Торговая дебиторская задолженность – связанные компании	45 725	20 752
Обесценение торговой дебиторской задолженности	(220 585)	(326 473)
Прочая дебиторская задолженность	189 532	73 237
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	200 599	84 691
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	387	-
Обесценение прочей дебиторской задолженности	(11 454)	(11 454)
Итого	2 408 645	1 346 193

Торговая дебиторская задолженность по расчетам с покупателями представлена главным образом задолженностью заказчиков по договорам подряда, за готовую продукцию.

На 31 декабря 2013 года торговая дебиторская задолженность включает в себя задолженность ООО «Синди-М» в сумме 203 173 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам). Данная дебиторская задолженность возникла в ходе реализации инвестиционного контракта от 7 декабря 2010 года и урегулирования расчетов, связанных с его исполнением. В 2013 году ООО «Синди-М» отказалось передать ОАО ХК «ГВСУ «Центр» части инженерных сетей, которые должны были быть переданы ОАО ХК «ГВСУ «Центр» по условиям инвестиционного контракта. В связи с этим ОАО ХК «ГВСУ «Центр» подало исковое заявление в Арбитражный суд Москвы о взыскании дебиторской задолженности ООО «Синди-М». В связи с сомнением руководства Группы в возможности возмещения полной стоимости задолженности был начислен резерв по сомнительным долгам на сумму 203 173 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года.

Торговая дебиторская задолженность по расчетам с третьими лицами на 31 декабря 2012 г. включала в себя задолженность ЗАО «СУ-155» в сумме 220 962 тыс. руб. (до вычета резерва под обесценение). Данная дебиторская задолженность возникла в рамках договора

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
 №ГВСУ/0908-Ц от 5 сентября 2008 г. на строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры Республики Южная Осетия (г. Цхинвал). В ходе выполнения работ по данному договору между сторонами возникли неурегулированные вопросы. 24 сентября 2009 г. Компания подала исковое заявление в Арбитражный суд г. Москвы о взыскании дебиторской задолженности ЗАО «СУ-155». Определением от 23 августа 2010 г. была назначена строительно-техническая экспертиза касательно объема и качества выполненных Компанией строительных работ, результаты которой подтвердили обоснованность претензий Компании. Однако в марте 2011 г. суд удовлетворил ходатайство ЗАО «СУ-155» о проведении повторной экспертизы. В связи с затягиванием судебного процесса и сомнениями руководства Компании в возможности возмещения полной стоимости претензий, в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2011 г., было отражено обесценение данной задолженности в размере 94 847 тыс. руб.

В 2012 г., сумма резерва была пересмотрена и в связи с отсутствием положительной динамики была увеличена на 126 115 тыс. руб. и составила 220 962 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2012 г., что составляет 100% задолженности ЗАО «СУ-155».

В 2013 году Решением Арбитражного суда г. Москвы от 18 февраля 2013 года иски требования ОАО ХК «ГВСУ «Центр» были удовлетворены. В ходе взыскания задолженности были получены денежные средства в сумме 177 270 тыс. руб. В связи с уверенностью руководства Общества в возможности возмещения полной стоимости претензий резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2013 года был восстановлен. В 2014 году сумма задолженности взыскана в полном объеме.

Также по состоянию на 31 декабря 2012 года в составе торговой дебиторской задолженности была отражена задолженность ООО «Компания «Гарантия-Строй», которая оценивалась как сомнительная, в связи с этим на всю сумму задолженности был начислен резерв в сумме 88 283 тыс. руб. В 2013 году ООО «Компания «Гарантия-Строй» полностью возместила задолженность и ранее начисленный резерв был полностью восстановлен.

19. Авансы выданные и прочие предоплаты

Авансы выданные представлена главным образом авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда и предоплатой за материалы.

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Авансы, выданные поставщикам	642 586	570 934
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	642 896	570 488
Авансы, выданные поставщикам – связанные компании	-	1 368
Обесценение авансов выданных	(310)	(922)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	285 845	199 863
Дебиторская задолженность по НДС	268 704	188 520
Дебиторская задолженность по прочим налогам	17 141	11 343
Итого	928 431	770 797

20. Договоры строительного подряда (не закрытые)

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Выставленные счета (без НДС)	19 946 445	14 381 534
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	425 421	503 240
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	20 371 866	14 884 774
Затраты понесенные по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	(18 829 371)	(13 947 887)
Признанная прибыль	1 542 495	936 887
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	20 371 866	14 884 774
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда	(18 842 159)	(14 567 433)
Нетто дебиторская/(кредиторская) задолженность	1 529 707	317 341
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (без НДС)	1 406 346	551 620
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	425 421	503 240
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(302 060)	(737 519)
Суммарная дебиторская/(кредиторская) задолженность	1 529 707	317 341

В качестве предоплаты по сумме, причитающейся с заказчиков по договорам строительного подряда, по состоянию на 31 декабря 2013 года были получены денежные средства, взаимозачёты по которым ещё не оформлены документально по причине отсутствия актов принятых работ.

тыс.руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Сумма, причитающаяся от заказчиков по договорам строительного подряда	978 573	3 004 750
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	(1 161 771)	(2 906 607)
Нетто-сумма	(183 198)	98 143

По состоянию на 31 декабря 2013 года у Группы существовала неопределённость в отношении финансового результата по договорам строительного подряда, работы по которым будут завершены после отчётной даты. Данная неопределённость возникает в связи с видоизменением или уточнением условий и объёмов работ, условий оплаты и возможными корректировками ценообразования по договорам. По ряду договоров выручка была признана в размере расходов в связи с невозможностью определить доходность проекта.

21. Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Касса и средства в банках	32 164	148 966
Краткосрочные депозиты	-	150 000
Итого денежные средства и их эквиваленты	32 164	298 966

22. Уставный капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Компании равен 315 913 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 369 347 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, и привилегированных именных акций типа А в количестве 789 783 штуки, номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Привилегированные акции квалифицируются как прочие участвующие долевые инструменты и включаются в расчёт прибыли на акцию, так как относящиеся к ним дивиденды не могут быть меньше, чем дивиденды по обыкновенным акциям.

В Уставе Компания предусматривает возможность дополнительного размещения именных бездокументарных акций в количестве 789 783 акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (объявленные акции).

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2013 г., составило 3 159 130 штук.

Дивиденды

Решение о выплате годовых дивидендов по обыкновенным именным акциям, размере дивиденда, форме и сроках его выплаты принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров. Решение о выплате годовых дивидендов по привилегированным именным акциям типа А, а также о форме выплаты принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.

В 2013 году дивиденды за 2012 год были объявлены, согласно Протоколу общего собрания акционеров ОАО ХК «ГВСУ «Центр» от 28 июня 2013 № 29 в сумме 31 591 300 рублей из расчета 10 руб. на каждую обыкновенную и привилегированную акцию.

В 2013 году были объявлены дивиденды по результатам деятельности Общества за 6 месяцев 2013 г.: 115,0 руб. на одну обыкновенную и одну привилегированную акцию – Протокол общего собрания акционеров от 27 сентября 2013 г. № 30 и дивиденды за 9 месяцев 2013 г.: 167,0 руб. на одну обыкновенную акцию и одну привилегированную акцию - Протокол общего собрания акционеров от 12 декабря 2013 г. № 31.

В 2012 году дивиденды за 2011 год были объявлены, согласно Протоколу общего собрания акционеров ОАО ХК «ГВСУ «Центр» от 29 июня 2012 № 25 в сумме 214 315 тыс. руб. из расчета 67,84 руб. на каждую обыкновенную и привилегированную акцию.

В 2012 г. были объявлены дивиденды по результатам деятельности Общества за 6 месяцев 2012 г.: 79,0 руб. на одну обыкновенную акцию и одну привилегированную акцию (Протокол общего собрания акционеров от 28 сентября 2012 № 26) в общей сумме 249 571 тыс. руб. и дивиденды за 9 месяцев 2012 г.: 229,0 руб. на одну обыкновенную акцию и одну привилегированную акцию (Протокол общего собрания акционеров от 20 декабря 2012 № 27) в общей сумме 723 441 тыс. руб.

Общая сумма распределения капитала на дивиденды в 2012 году составила 1 187 327 тыс. руб., а также в 2012 году были отнесены начисленные в 2008 году дивиденды акционерам физическим лицам на прибыль в связи с истечением срока выплаты и отсутствия получателя в сумме 4 202 тыс. руб., итого расходы по дивидендам в 2012 году, отраженные в отчете о движении капитала за 2012 год, составили 1 183 125 тыс.руб.

Общее собрание акционеров, на котором будет принято решение по поводу выплаты итоговых дивидендов по итогам 2013 г., состоится в июне 2014 г.

В течение 2013 г. изменений в размере и структуре уставного капитала не было. Все акции выпущены и полностью оплачены.

Управление капиталом

Политика Совета Директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечение будущего

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
развития бизнеса. Совет директоров контролирует показатель доходности капитала; этот показатель определяется Группой как отношение результата от операционной деятельности к общей величине капитала, принадлежащего акционерам, за вычетом невыкупаемых привилегированных акций. Совет директоров также отслеживает уровень дивидендов, причитающихся держателям обыкновенных и привилегированных акций.

23. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 28.

тыс. руб.	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные банковские кредиты	200 008	500 000
Обязательства по финансовой аренде	251 135	98 762
	451 143	598 762
Краткосрочные обязательства		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	385 557	439 219
Обеспеченные банковские кредиты	297 152	-
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	127 149	94 012
	809 858	533 231

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2013 Балансовая стоимость	На 31 декабря 2012 Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				585 565	939 219
	руб.	9,0-10,1%	2013	-	439 219
	руб.	9,07-10,95%	2014	385 557	500 000
	руб.	8,7-9,9%	2015	200 008	-
Обеспеченные банковские кредиты				297 152	-
	руб.	9,1-11%	2014	297 152	-
Обязательства по финансовой аренде	руб.	23%	2014 -2018	378 284	192 774
Итого процентных обязательств				1 261 001	1 131 993

В 2013 году Группа подписала договора об открытии кредитных линий с банком ОАО «Сбербанк России», Московский банк Сбербанка России (ОАО) и ЗАО КБ «НС Банк». Договора со Сбербанком России и Московским банком Сбербанка России заключены без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы. Договор с ЗАО КБ «НС-Банк» заключен под залог товарно-материальных ценностей и имущества. По состоянию на 31 декабря 2013 сумма товарно-материальных ценностей в залоге составляет 75 793 тыс. рублей, сумма основных средств в залоге составляет 223 604 тыс. руб.

Будущие минимальные лизинговые платежи

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Не более года	194 965	127 928
От одного до пяти лет	340 187	121 553
За вычетом финансовых расходов	(156 868)	(56 707)
Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде	378 284	192 774
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	(127 149)	(94 012)
Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев	251 135	98 762

В 2013 г. по договорам финансовой аренды приобретены основные средства - оборудование, на сумму 428 331 тыс. руб., в 2012 г. на 111 404 тыс. руб.

Для каждой группы активов остаточная стоимость на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Группа активов	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	761 673	333 342
Машины и оборудование – накопленная амортизация	(119 264)	(58 054)
Машины и оборудование – остаточная стоимость	642 409	275 288
Транспортные средства – первоначальная стоимость	107 638	105 400
Транспортные средства – накопленная амортизация	(53 539)	(38 558)
Транспортные средства – остаточная стоимость	54 099	66 842
Итого остаточная стоимость активов, приобретённых по договорам финансовой аренды	696 508	342 130

24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Торговая кредиторская задолженность	2 585 777	1 205 226
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	2 404 240	1 064 769
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	181 537	140 457
Прочая кредиторская задолженность	829 275	949 217
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	86 346	46 654
Задолженность перед персоналом по заработной плате	195 853	169 658
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	34 904	30 426
Обязательства по выплате дивидендов – связанные стороны	512 172	702 479
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	3 415 052	2 154 443

Торговая кредиторская задолженность представлена главным образом задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда, задолженностью перед поставщиками за материалы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

25. Авансы, полученные от покупателей

тыс.руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	518 116	572 671
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – связанные стороны	193 732	-
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	202 609	2 349 857
Прочие авансы полученные	25 662	82 768
Итого авансы, полученные от покупателей	940 119	3 005 296

26. Резервы и прочие начисления

тыс.руб.	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строитель- ства	Вознаграж- дение управ- ляющей компании	Прочие	Всего
На 1 января 2012 г.	82 120	21 084	-	-	-	103 204
Начисление	191 186	-	152 902	209 833	7 500	561 421
Использование	(82 120)	(254)	-	-	-	(82 374)
На 31 декабря 2012 г.	191 186	20 830	152 902	209 833	7 500	582 251
Начисление	168 434	-	25 878	184 654	7 500	386 466
Использование	(191 186)	(11 396)	(152 902)	(209 833)	(7 500)	(572 817)
На 31 декабря 2013 г.	168 434	9 434	25 878	184 654	7 500	395 900

Начисления сотрудникам по состоянию на 31 декабря 2013 г. включают начисленные премии по итогам работы за 2013 год и за 4 квартал 2013 г., а также резерв по неиспользованным отпускам.

На 31 декабря 2012 г. в отчетности начислен резерв на строительство детского сада в мкр. Котельники Московской области, данное строительство предусмотрено инвестиционным контрактом с ООО «Синди-М» от 7 декабря 2010 г. и относящееся к первой очереди застройки микрорайона. Строительство первой очереди завершилось на отчетную дату и в отношении заключенных договоров с покупателями признана выручка от реализации объектов недвижимости. Величина резерва была определена на основе сметы расходов на строительство детского сада. Фактические расходы по строительству могут отличаться в зависимости от изменений условий инвестиционного контракта, цен на строительные материалы, рабочую силу и т.п. В 2013 г. строительство детского сада было завершено, фактические расходы по строительству существенно не превысили начисленные резервы.

По условиям соглашения об управлении, утвержденного Советом директоров Компании от 21 мая 2010 г. установлен порядок расчета и выплаты дополнительного вознаграждения Управляющей компании в зависимости от финансовых результатов работы Группы. По оценкам руководства величина вознаграждения по услугам управляющей компании за 2013 год составляет 184 654 тыс. руб. и будет выплачена в первом полугодии 2014 г. после утверждения годовым собранием акционеров консолидированной финансовой отчетности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

тыс.руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
НДС к уплате	455 032	348 844
Подходный налог, удерживаемый с физических лиц	23 990	21 242
Страховые взносы	44 338	39 012
Налог на имущество	6 940	4 974
Прочие налоги к уплате	1 965	2 523
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	532 265	416 595

28. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением справедливой стоимости.

Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Совет Директоров анализирует и утверждает политику управления указанными рисками и осуществляет контроль за эффективным функционированием этой системы, информация о которой приводится ниже.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по договорам строительного подряда.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы, без учета выданных поручительств (Примечание 32). Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

тыс.руб.

	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 408 645	1 346 193
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	425 421	503 240
Денежные средства и их эквиваленты	32 164	298 966
Прочие краткосрочные инвестиции	40 000	-
Прочие долгосрочные инвестиции	11 025	11 025
Итого	2 917 255	2 159 424

Дебиторская задолженность

Предприятие ведёт несколько долгосрочных строительных проектов, срок погашения дебиторской задолженности по которым может достигать 18 месяцев, и значительная величина данной задолженности существенно увеличивает подверженность Группы кредитному риску. Для снижения кредитного риска в начале проекта Группа обычно требует

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
 внесения авансовых платежей и с особым вниманием отслеживает кредитное качество сторон, заключивших сделку.

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. Управление кредитным риском, связанным с заказчиками, осуществляется каждым операционным подразделением в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Группой, в соответствии с которыми каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности, ему присваивается определенный кредитный рейтинг, исходя из которого определяются индивидуальные условия оплаты и лимиты оказания услуг/продажи продукции в кредит. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов.

Группа формирует резерв под обесценение дебиторской задолженности исходя из предполагаемой суммы убытков по ней. Основным компонентом резерва является индивидуальное обесценение, которое относится к активам, существенным по отдельности. Величина такого резерва определяется на основе оценки кредитоспособности контрагента, статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым инструментам за прошлые периоды.

Группа не подвергается значительному кредитному риску в сделках по продаже объектов недвижимости физическим лицам, поскольку они преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

Убытки от обесценения

Анализ срока жизни необесцененной торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки показан ниже.

	На 31 декабря 2013		На 31 декабря 2012	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная и необесцененная	2 556 303	-	963 571	-
Просроченная на 31-180 дней	230 875	-	684 260	-
Просроченная на 181-360 дней	41 505	-	200 360	-
Просроченная на срок более 360 дней	237 422	(232 039)	339 169	(337 927)
Итого	3 066 105	(232 039)	2 187 360	(337 927)

По состоянию на 31 декабря 2013 г., основываясь на истории платежей и результатах детального анализа кредитного риска покупателей руководство полагает, что необесцененные суммы, оплата которых просрочена более, чем на 360 дней, могут быть получены полностью.

	2013	2012
На 1 января	337 927	163 484
Отчисления за год	204 447	222 690
Использование	-	(47 914)
Восстановление неиспользованных сумм	(310 335)	(333)
На 31 декабря	232 039	337 927

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2013 г. денежные средства и их эквиваленты в основном были размещены в банках, кредитный рейтинг которых соответствует уровню: AAA (rus) - Сбербанк России, агентства Fitch Ratings и Baa3.ru- КБ «НС Банк» (ЗАО) по оценкам кредитного агентства Moody's.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. денежные средства и их эквиваленты в основном были размещены в банках, кредитный рейтинг которых соответствует уровню: ruAA- банк Возрождение по национальной шкале, AA+(rus) - «ОАО Альфа-Банк» по оценке Standard & Poor's, Aaa.ru - ОАО «ТрансКредитБанк» по оценкам кредитного агентства Moody's.

Гарантии

Политика Группы предусматривает предоставление гарантий только в отношении обязательств связанных сторон, подконтрольных акционерам Группы (Примечание 32).

Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

Группа может заключать соглашения о закупках и продажах с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь в текущий момент юридически исполнимого права на зачет признанных сумм, поскольку право на зачет может иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в России, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования.

Дебиторская задолженность по оплате услуг подрядных работ будет зачтена против кредиторской задолженности общества по заключённым договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости.

В следующей таблице представлена балансовая стоимость признанных финансовых инструментов, которые являются предметом упомянутых выше соглашений.

тыс. руб.	На 31 декабря 2013	На 31 декабря 2012
Торговая кредиторская задолженность	(881 978)	(19 390)
Суммы дебиторской задолженности к зачёту	51 833	47 996
Нетто-сумма	(830 145)	28 606

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению обязанностей, связанных с выполнением финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов и финансовой аренды.

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, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

Подверженность риску ликвидности

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете в разрезе сроков погашения этих обязательств.

На 31 декабря 2013 г.

	Денежные потоки по договору					
	Балансовая стоимость	Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	882 717	951 360	311 205	432 777	207 378	-
Обязательства по финансовой аренде	378 284	535 152	32 494	162 470	117 495	222 693
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 415 052	3 415 052	1 927 720	1 487 332	-	-
	4 676 053	4 901 564	2 271 419	2 082 579	324 873	222 693

На 31 декабря 2012 г.

	Денежные потоки по договору					
	Балансовая стоимость	Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	910 000	997 967	13 704	461 438	522 825	-
Обязательства по финансовой аренде	192 774	249 481	21 321	106 607	75 434	46 119
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 154 443	2 154 443	1 470 367	684 076	-	-
Банковский овердрафт	29 219	29 442	29 442	-	-	-
	3 286 436	3 431 333	1 534 834	1 252 121	598 259	46 119

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа не выбрала денежные средства по открытым долгосрочным кредитным линиям:

- Московский банк Сбербанка России по состоянию на отчетную дату на сумму 890 000 тыс. руб. (кредитная линия на 1 000 000 тыс. руб.);
- и ОАО «Сбербанк» по состоянию на отчетную дату на сумму 109 992 тыс. руб. (кредитная линия на 200 000 тыс. руб.).

А также по открытым, но неиспользованным кредитным линиям с датой погашения в течение 12 месяцев после 31 декабря 2013 года:

- ОАО «Сбербанк» по состоянию на отчетную дату на сумму 801 102 тыс. руб. (кредитная линии на 1 000 000 и 150 000 тыс. руб.);
- и ЗАО КБ «НС Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 116 189 тыс. руб. (кредитные линии на 300 000 и 150 000 тыс. руб.).

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цен на товары. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том, какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2013	2012
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	40 000	-
Финансовые обязательства	(1 261 001)	(1 131 993)
Итого:	(1 221 001)	(1 131 993)

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной процентной ставкой Группа не учитывает как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Валютный риск

Группа не подвержена значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия финансовых инструментов в иностранной валюте.

Риск изменения цен на товары

Ввиду инфляции и общего роста цен Группа подвержена риску изменения цен на товары. При росте инфляции Группа планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности потребителей работ и услуг. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Группы.

29. Операционная аренда

Группа сдает в аренду инвестиционное имущество (Примечание 16).

Будущие минимальные арендные платежи

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. все договоры на аренду имущества были заключены на срок менее года. Минимальные арендные платежи:

тыс. руб.	2013	2012
Менее года	46 509	30 795
Минимальные арендные платежи	46 509	30 795

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

30. Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2013 г. у Группы существуют обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу, в размере 640 284 тыс. руб. (в 2012 году: 936 868 тыс. руб.).

31. Условные активы и обязательства

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

В соответствии с законодательством РФ Группа несет ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительно-монтажных работ или недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Группа также несет ответственность за случайную гибель или повреждение имущества, являющегося предметом проведения строительно-монтажных работ. Группа застраховала следующие виды профессиональных рисков:

- страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (ЗАО СК «ТРАНСНЕФТЬ»);
- страхование строительно-монтажных рисков (ООО СК «Росгосстрах»)

Группа страхует риск повреждения, гибели, утраты основного производственного оборудования, транспортных средств и машин, полученных по договорам лизинга. Однако, собственные объекты основных средств и незавершенного производства не застрахованы.

Группа не страхует публичную ответственность, а также не осуществляет страхование на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Таким образом, Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости, в том числе переданным покупателям, или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, за исключением убытков, зарезервированных по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов (Примечание 26).

Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

С 1 января 2012 года вступило в силу новое законодательство о трансфертном ценообразовании, согласно которому ряд операций Группы считаются контролируруемыми сделками. Новые правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Поскольку практика применения новых правил по трансфертному ценообразованию налоговыми органами и судами отсутствует, трудно спрогнозировать эффект применения новых трансфертных правил на данную консолидированную финансовую отчетность. Документация за 2013 год на дату выпуска консолидированной отчетности находится в процессе подготовки.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Вопросы охраны окружающей среды

В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта.

На основе проведенного анализа Группа оценила, что вероятность того, что вероятность того, что строительно-монтажные работы, выполненные в отчетном периоде, могут не отвечать указанным в договоре критериям качества и потребуют дополнительных работ по устранению недостатков, является низкой.

32. Связанные стороны

В 2013 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Соловейчик С.И., Долин А.В., Двучанский С.Н., Тхор С.В. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 59 237 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

В 2012 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Соловейчик С.И., Долин А.В., Двучанский С.Н., Тхор С.В. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 30 531 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

Единоличный исполнительный орган Общества – ЗАО «УК «Развитие».

В 2013 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 22 373 тыс. руб. в совокупности за каждый месяц и по итогам работы за год 206 027 тыс. рублей. В 2012 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 22 373 тыс. руб. в совокупности за каждый месяц и по итогам работы за год 213 796 тыс. рублей.

Начисления ключевому управленческому персоналу в 2013 г. составили 274 130 тыс. руб. (2012 г.: составили 201 017 тыс. руб.). Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

		Оказание услуг связанным сторонам	Продажи ТМЦ связанным сторонам	Оказание услуг связанными сторонами	Приобретение ТМЦ у связан- ных сторон
Компания со значительным влиянием на Группу	2013 год	-	-	228 400	-
	2012 год	-	-	236 169	-
ЗАО УК «Развитие»	2013 год	-	-	228 400	-
	2012 год	-	-	236 169	-
Аktionеры Группы	2013 год	56 091	-	-	-
	2012 год	3 862	-	-	-
ЗАО «Проффинанс»	2013 год	148	-	-	-
	2012 год	148	-	-	-
ООО «ИнвестКапитал»	2013 год	55 943	-	-	-
-	2012 год	3 714	-	-	-
Компании под общим контролем с Группой	2013 год	401 205	10 303	39 006	500 658
	2012 год	24 553	972	41 025	393 528
ЗАО «78 ДОК Н.М.»	2013 год	8 190	968	39 006	500 658
	2012 год	7 563	972	40 378	393 528
ООО «Компания Паритет» (до 12.08.2013)	2013 год	-	-	-	-
	2012 год	16 990	-	647	-
Прочие	2013 год	393 015	9 335	-	-
	2012 год	-	-	-	-
Государственные компании и учреждения	2013 год	-	-	-	-
	2012 год	7 053	373	1 131	1 458
Итого операции со связанными сторонами	2013 год	457 296	10 303	267 406	500 658
	2012 год	35 468	1 345	278 325	394 986

Расчеты со связанными сторонами

тыс. руб.

		Задолженность связанных сторон	Задолженность перед связанными сторонами
Компания со значительным влиянием на Группу			
ЗАО УК «Развитие»	31 декабря 2013 г.	-	(186 854)
	31 декабря 2012 г.	-	(212 033)
Аktionеры Группы			
ЗАО «Проффинанс»	31 декабря 2013 г.	-	(511 898)
	31 декабря 2012 г.	-	(701 944)
ООО «ИнвестКапитал»	31 декабря 2013 г.	7 032	(132 194)
	31 декабря 2012 г.	572	(535)
Компании под общим контролем с Группой			
ЗАО «78 ДОК Н.М.»	31 декабря 2013 г.	691	(181 537)
	31 декабря 2012 г.	2 036	(137 493)
ООО «Компания Паритет»	31 декабря 2013 г.	4 513	-
	31 декабря 2012 г.	19 512	(764)
Прочие	31 декабря 2013 г.	33 489	(61 812)
	31 декабря 2012 г.	-	-
Итого задолженность:	31 декабря 2013 г.	45 725	(1 074 295)
	31 декабря 2012 г.	22 120	(1 052 769)

Займы, предоставленные связанным сторонам

<i>тыс. руб.</i>		Проценты полученные	Задолженность связанных сторон
ЗАО «Проффинанс»	31 декабря 2013 г.	180	-
	31 декабря 2012 г.	1 490	-
ООО «ИнвестКапитал»	31 декабря 2013 г.	207	40 000
	31 декабря 2012 г.	-	-
Итого:	31 декабря 2013 г.	387	40 000
	31 декабря 2012 г.	1 490	-

Информация о кредитах, полученных от ОАО «Сбербанк» и ОАО «ТрансКредитБанк» (банков с государственным участием), которые являлись связанными сторонами до 21 февраля 2012 г. раскрыта в примечании 23.

В 2013 г. Группа выдала займ ООО «ИнвестКапитал» на сумму 65 млн. рублей по ставке 12%. Остаток по займу по состоянию на 31 декабря 2013 г. составил 40 млн. рублей.

Выданные поручительства

Дочерние компании Группы ЗАО 250 «ЗЖБИ» и ЗАО 198 «КЖИ», а также ОАО ХК «ГВСУ «Центр» выступили поручителем (договор поручительства №22-12/ ДП-01 от 9 апреля 2012 г.) и солидарно ответственны за ЗАО «Управляющая компания «Развитие» по кредитному договору № 22-12/КР от 9 апреля 2012 г. перед Открытым акционерным обществом Банк «Северный морской путь» (ОАО «СМП Банк»).

Срок действия договора поручительства до апреля 2018 г. Кредит предоставляется на покупку 22,5% акций ЗАО «Проффинанс». Обеспечением по указанному кредитному договору является договор о залоге 22,5% акций ЗАО «Проффинанс» между кредитором ОАО «СМП Банк» и ООО «Развитие – Строй». Сумма основного долга по состоянию на 31 декабря 2013 г. составила 40 000 тыс. руб. (31 декабря 2012: 536 850 тыс. руб.).

33. События после отчётной даты

События после отчётной даты, требующие раскрытия в консолидированной отчётности, отсутствуют.