



**АО Холдинговая компания
«ГВСУ «Центр»**

Консолидированная
финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.,

и аудиторское заключение

Содержание

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

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

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

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету Директоров

Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2014 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: 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 № 008016606.

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

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, 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 2014 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Фонарева С.Б.

Директор (доверенность от 16 марта 2015 года № 07/15)

АО «КПМГ»

30 апреля 2015 года

Москва, Российская Федерация



Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

тыс. руб.	Примечание	2014	2013
Выручка	10	20 269 612	20 785 300
Себестоимость продаж	11(a)	(16 794 689)	(16 735 874)
Валовая прибыль		3 474 923	4 049 426
Административные и коммерческие расходы	11(b)	(1 861 399)	(1 966 646)
Прочие операционные доходы	11(c)	285 197	393 758
Прочие операционные расходы	11(d)	(106 696)	(79 138)
Операционная прибыль		1 792 025	2 397 400
Финансовые доходы	11(e)	7 905	1 631
Финансовые расходы	11(e)	(283 797)	(245 283)
Прибыль до налогообложения		1 516 133	2 153 748
Расходы по налогу на прибыль	12	(403 837)	(437 725)
Прибыль за отчетный год		1 112 296	1 716 023
Общий совокупный доход за отчетный год		1 112 296	1 716 023
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		1 112 296	1 716 023
Держателям неконтролирующих долей		—	—
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственникам Компании		1 112 296	1 716 023
Держателям неконтролирующих долей		—	—
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	13	352	543

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 30 апреля 2015 г. и от имени руководства Группы ее подписали:



Долин А.В., Генеральный Директор Управляющей Компании



Тавитова Е.В., Главный Бухгалтер



Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г

тыс. руб.	Приме- чание	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	14	47 601	56 643
Основные средства	15	4 940 591	4 870 079
Инвестиционное имущество	16	263 779	290 741
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	100 875	-
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	20	20 421	20 421
Прочие долгосрочные инвестиции		11 025	11 025
Отложенные налоговые активы	12	95 104	65 282
Итого внеоборотные активы		5 479 396	5 314 191
Оборотные активы			
Запасы	17	6 931 563	4 521 714
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 585 676	2 408 645
Авансы выданные и прочие предоплаты	19	1 214 179	928 431
Текущий налог на прибыль		58 214	65 108
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	20	363 857	405 000
Прочие краткосрочные инвестиции		65 000	40 000
Денежные средства и их эквиваленты	21	317 988	32 164
Итого оборотных активов		11 536 477	8 401 062
Итого активов		17 015 873	13 715 253
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	22	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		7 357 355	6 355 712
Итого собственного капитала		7 673 268	6 671 625
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	-	200 008
Обязательства по финансовой аренде	23	318 769	251 135
Отложенные налоговые обязательства		562 675	494 954
Итого долгосрочных обязательств		881 444	946 097
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	3 313 561	3 415 052
Авансы, полученные от покупателей	25	1 971 592	940 119
Кредиты и займы	23	2 182 029	682 709
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	23	144 115	127 149
Резервы и прочие начисления	26	296 206	395 900
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	27	539 927	532 265
Обязательства по текущему налогу на прибыль		13 731	4 337
Итого краткосрочных обязательств		8 461 161	6 097 531
Итого обязательств		9 342 605	7 043 628
Итого собственного капитала и обязательств		17 015 873	13 715 253

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

тыс. руб.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, приходящийся на собственников Компании	Итого капитал
На 1 января 2013 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
Прибыль и общий совокупный доход за 2014 год	—	1 112 296	1 112 296	1 112 296
Дивиденды (см. Примечание 22)	—	(110 653)	(110 653)	(110 653)
Остаток на 31 декабря 2014 г.	315 913	7 357 355	7 673 268	7 673 268

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

тыс. руб.	Примечание	2014	2013
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		20 908 134	20 149 349
Денежные платежи поставщикам		(15 277 871)	(13 411 560)
Денежные платежи работникам		(2 691 459)	(2 328 139)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		(158 217)	(90 536)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		158 217	90 536
Уплаченный налог на прибыль		(360 352)	(325 557)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(2 284 202)	(2 061 364)
Прочие платежи		(1 093)	(8 141)
Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности		293 157	2 014 588
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		1 189	8 853
Покупка основных средств		(125 459)	(435 213)
Выдача займа связанной стороне		(25 000)	(55 000)
Погашение займов выданных		-	15 000
Полученные проценты		5 023	1 243
Чистые потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности		(144 247)	(465 117)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заёмных средств		4 323 634	4 114 315
Погашение заёмных средств		(3 024 321)	(4 141 599)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(352 578)	(484 780)
Проценты уплаченные		(173 145)	(168 048)
Выплата дивидендов		(636 676)	(1 106 942)
Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		136 914	(1 787 054)
Нетто увеличение/(уменьшение денежных) средств и их эквивалентов		285 824	(237 583)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	21	32 164	269 747
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	21	317 988	32 164
Неденежные операции:			
Зачёт встречных требования по генподряду	10	2 984 035	2 057 488
Увеличение обязательства по договорам финансовой аренды в связи с поступлением основных средств	23	221 324	325 257

Оглавление

Основа подготовки отчетности	10
1. Отчитывающееся предприятие	10
2. Заявление о соответствии МСФО	11
3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности	11
4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	12
5. Дочерние предприятия	13
Учетная политика	14
6. База для оценки	14
7. Применение новых и измененных стандартов и разъяснение	14
8. Основные положения учетной политики	14
9. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	31
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	40
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	45
Пассивы	45
22. Уставный капитал	45
23. Кредиты и займы	46
24. Торговая и прочая кредиторская задолженность	48
25. Авансы, полученные от покупателей	49
26. Резервы и прочие начисления	49
27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	50
28. Справедливая стоимость и управление рисками	50
29. Операционная аренда	55
30. Принятые обязательства	55
31. Условные активы и обязательства	55
32. Связанные стороны	58
33. События после отчетной даты	60

Основа подготовки отчетности

1. Отчитывающееся предприятие

1.1. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы в России продолжают развиваться и 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.

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия данных событий и прогнозировать поведение экономики в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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 их влияние может отличаться от оценок их руководством, а последующие условия хозяйствования оказать негативное влияние на результаты деятельности в будущем.

1.2. Организационная структура и деятельность

ОАО ХК «ГВСУ «Центр» в соответствии с изменениями в Гражданском Кодексе Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05 мая 2014 № 99-ФЗ было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014 г.

Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - АО ХК «ГВСУ «Центр»- (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включает открытые и закрытые акционерные общества, а также общества 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 2014 и 2013 годах Группа осуществляла деятельность в Москве, Московской и Ленинградской областях.

Уставный капитал АО 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.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. ценными бумагами владели 1 939 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 937 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 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%.

ЗАО «Проффинанс» на 100 % принадлежит ООО «Развитие-Строй», конечными бенефициарами которого по состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 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);
- Обесценение запасов (Примечание 17);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 18);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 26);
- Условные обязательства (Примечание 31).

Руководство Группы полагает, что на отчетную дату не было существенной неопределенности в отношении допущений и расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, за исключением информации, представленной в следующих примечаниях:

- Признание финансового результата по незавершённым договорам строительного подряда (Примечание 20).

Справедливая стоимость

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

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

Уровень 1 – котируемые 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,

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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, содержатся в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 16);
- Финансовые инструменты (Примечание 28).

5. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	Доля в капитале на 31 декабря 2014г.	Доля в капитале на 31 декабря 2013г.	Вид деятельности	Адрес
АО 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%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр.16
ООО «ГВСУ-Спецмонтаж»	100%	-	Прочие специализированные услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

В 2014 году АО ХК «ГВСУ «Центр» образовало дочернюю компанию ООО «ГВСУ-Спецмонтаж» с целью введения нового направления - производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих специализированных строительно-монтажных работ.

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

Учетная политика

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. Применение новых и измененных стандартов и разъяснение

Ряд измененных стандартов и разъяснение вступили в силу в течение года, закончившегося 31 декабря 2014 года, и были применены в данной консолидированной финансовой отчетности.

Стандарты и разъяснения	Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с или позднее
МСФО (IAS) 27 (с изменениями) «Отдельная финансовая отчетность»	1 января 2014 г.
МСФО (IAS) 32 (с изменениями) «Финансовые инструменты: представление информации»	1 января 2014 г.
МСФО (IAS) 36 (с изменениями) «Обесценение активов»	1 января 2014 г.
МСФО (IAS) 39 (с изменениями) «Финансовые инструменты: признание и оценка»	1 января 2014 г.
МСФО (IAS) 10 (с изменениями) «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2014 г.
МСФО (IAS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»	1 января 2014 г.
Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»	1 января 2014 г.

Измененные МСФО не оказали значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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.

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть 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 общего совокупного дохода 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, при этом в расчёт не включаются возможные претензии заказчика.

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

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

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 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 здании, 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 признается согласно МСФО 11 и МСФО 18, соответственно, в случаях, когда Группа полностью не управляет проектом.

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

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.

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 и прочие услуги.

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 прочих услуг признается по мере оказания услуги.

Прочие доходы

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств.

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

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного и готового строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость, предназначенную 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 требования 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;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- 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.
- подписания с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

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 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 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***Признание и оценка***

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.

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

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 20 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.

(к) Финансовые инструменты

Группа классифицирует непроизводные 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.

Непроизводные 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 долевыми 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.

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

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

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

Новые стандарты и изменения к стандартам, еще не вступившие в силу применительно к годовому отчетному периоду, закончившемуся 31 декабря 2014 года, не применялись в данной консолидированной финансовой отчетности:

Стандарты и разъяснения	Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с или позднее
МСФО (IAS) 1 (с изменениями) «Представление финансовой отчетности»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 16 (с изменениями) «Основные средства»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 19 (с изменениями) «Вознаграждение работникам»	1 января 2016 г.,
МСФО (IAS) 24 (с изменениями) «Раскрытие информации о связанных сторонах»	1 июля 2014 г.
МСФО (IAS) 27 (с изменениями) «Отдельная финансовая отчетность»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 34 (с изменениями) «Промежуточная финансовая отчетность»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 37 (с изменениями) «Резервы, условные обязательства и условные активы»	1 июля 2014 г.
МСФО (IAS) 38 (с изменениями) «Нематериальные активы»	1 июля 2014 г.,
	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 39 (с изменениями) «Финансовые инструменты: признание и оценка»	1 июля 2014 г.
МСФО (IAS) 40 (с изменениями) «Инвестиционное имущество»	1 июля 2014 г.
МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»	1 января 2016 г.
МСФО (IAS) 41 (с изменениями) «Сельское хозяйство»	1 января 2016 г.,
МСФО (IFRS) 1 (с изменениями) «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»	1 июля 2014 г.
МСФО (IFRS) 2 (с изменениями) «Платеж, основанный на акциях»	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 3 (с изменениями) «Объединения бизнеса»	1 июля 2014 г.
МСФО (IFRS) 5 (с изменениями) «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»	1 июля 2014 г.
МСФО (IFRS) 7 (с изменениями) «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	1 января 2015 г.,
	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 8 (с изменениями) «Операционные сегменты»	1 июля 2014 г.
МСФО (IFRS) 9 (с изменениями) «Финансовые инструменты»	1 июля 2014 г.,
	1 января 2018 г.
МСФО (IFRS) 10 (с изменениями) «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 11 (с изменениями) «Совместная деятельность»	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 13 (с изменениями) «Оценка справедливой стоимости»	1 июля 2014 г.
МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»	1 января 2016 г.
МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»	1 января 2017 г.

Ожидается, что применение вышеупомянутых стандартов не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем, кроме нововведений, рассмотренных ниже. 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»

МСФО (IFRS) 9, опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS 9) включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.

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. Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую и не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

МСФО (IFRS) 15 устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов».

Основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов.

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность

10. Выручка

тыс. руб.

	2014	2013
Выручка по договорам строительного подряда	15 342 459	15 876 098
Выручка от реализации объектов недвижимости	4 073 723	4 249 076
Выручка от прочей деятельности	725 162	441 033
Выручка от продажи строительных материалов	128 268	219 093
Итого выручка	20 269 612	20 785 300

2 984 035 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 2013 г. 2 057 488 тыс. рублей).

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

тыс. руб.

	2014	2013
Сырье и материалы	(3 367 923)	(3 824 803)
Услуги субподрядчиков	(6 185 110)	(5 935 425)
Стоимость проданных объектов недвижимости	(3 545 227)	(3 519 590)
Заработная плата	(1 956 426)	(1 825 409)
Расходы на социальное страхование	(538 192)	(474 666)
Транспортные расходы	(249 024)	(297 057)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(170 742)	(194 476)
Амортизация основных средств	(320 037)	(241 695)
Аренда	(72 044)	(92 524)
Обесценение запасов	(3 932)	(1 556)
Прочие расходы	(386 032)	(328 673)
Итого себестоимость	(16 794 689)	(16 735 874)

(б) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2014	2013
Заработная плата	(939 895)	(859 757)
Услуги управляющей компании	(175 856)	(228 400)
Отчисления в социальные фонды	(169 679)	(152 624)
Текущий ремонт и содержание помещений	(85 963)	(92 888)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(78 561)	(82 242)
Консультационные услуги	(42 798)	(25 688)
Налоги (кроме налога на прибыль и отчислений в социальные фонды)	(50 924)	(26 926)
Риэлторские услуги	(24 854)	(28 214)
Благотворительность	(40 348)	(28 495)
Расходы на рекламу	(68 508)	(59 583)
Страхование персонала	(31 291)	(17 092)
Транспортные расходы	(28 339)	(25 081)
Услуги связи	(15 535)	(14 580)
Услуги банков	(12 260)	(18 821)
Аренда	(27 588)	(12 127)
Обесценение финансовых активов	(30 431)	(215 811)
Прочие расходы	(38 569)	(78 317)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 861 399)	(1 966 646)

(с) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2014	2013
Доходы от восстановления резервов	211 012	310 334
Доходы по штрафам	27 815	18 173
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	5 821	14 762
Уменьшение резерва по судебным искам	9 434	-
Доход от продажи основных средств	6 604	6 281
Доходы от реализации прочих материалов	454	28 973
Прочие операционные доходы	24 057	15 235
Итого прочие операционные доходы	285 197	393 758

В 2014 г. был восстановлен ранее созданный резерв на сомнительную дебиторскую задолженность ООО «Синди-М» в сумме 203 173 тыс. руб., в связи с переуступкой долга контрагенту, который планирует возобновить соответствующий проект по строительству, а также уже частично погасил долги предыдущего застройщика (см Примечание 18).

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2014	2013
Расходы от реализации прочих материалов	(1 145)	(27 977)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 15)	(8 094)	(17 816)
Уценка инвестиционного имущества (см. Примечание 16)	(14 000)	(6 820)
Расходы по штрафам, пени	(12 265)	(6 108)
Материальная помощь	(7 817)	(4 260)
Корректировка стоимости основных средств (см. Примечание 15)	(5 773)	-
Обесценение авансов выданных	(37 321)	-
Прочие расходы	(20 281)	(16 157)
Итого прочие операционные расходы	(106 696)	(79 138)

(е) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2014	2013
Процентные расходы по кредитам и займам	(172 534)	(160 896)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(111 066)	(84 348)
Расход от курсовых разниц	(197)	(39)
Итого финансовые расходы	(283 797)	(245 283)
Полученные проценты	7 905	1 631
Чистые финансовые расходы	(275 892)	(243 652)

12. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. соответственно:

тыс. руб.

	2014	2013
Расходы по текущему налогу на прибыль	(365 938)	(387 801)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(37 899)	(49 924)
Итого расходы по налогу на прибыль	(403 837)	(437 725)

тыс. руб.

	2014	2013
Прибыль до налогообложения	1 516 133	2 153 748
По ставке налога на прибыль 20%	(303 227)	(430 750)
Чистое влияние непризнанных отложенных налоговых активов	(78 110)	-
Прочие расходы, не увеличивающие налоговую базу по налогу на прибыль	(22 500)	(6 975)
Итого расходы по налогу на прибыль	(403 837)	(437 725)

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.

Группа не признала на 31 декабря 2014 г. отложенный налоговый актив по налоговым убыткам дочерних компаний 607 УНР и 66 МОЗ в сумме 78 110 тыс.руб., так как не ожидает получение налогооблагаемой прибыли в будущем, позволяющей использовать полученные убытки. Сумма налогового убытка составила: 607 УНР - 196 375 тыс.руб, 66 МОЗ - 194 173 тыс.руб.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2014 г. выглядят следующим образом:

	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
тыс. руб.	2014	2013	2014
Основные средства	(696 102)	(619 942)	(76 160)
Инвестиционное имущество	(52 453)	(57 823)	5 370
Запасы	48 589	12 905	35 684
Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 172	59 704	(28 532)
Обязательства по финансовой аренде	143 868	97 785	46 083
Резервы и прочие начисления	57 355	77 699	(20 344)
Расходы по отложенному налогу на прибыль			(37 899)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(467 571)	(429 672)	
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	95 104	65 282	
Отложенных налоговых обязательств	(562 675)	(494 954)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	(467 571)	(429 672)	

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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)	

По состоянию на 31 декабря 2014 г. отложенное налоговое обязательство в размере 816 794 тыс. руб. (в 2013 году: 863 480 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.

	2014	2013
Чистая прибыль, приходящаяся на акционеров Компании (тыс. руб.)	1 112 296	1 716 023
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 (руб.)	352	543

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от чистой прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Уставу Компании дивиденды по привилегированным акциям не могут быть меньше дивидендов по обыкновенным акциям.

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.

Активы

14. Нематериальные активы

<i>тыс. руб.</i>	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2013 г.	1 511	28 082	50 473	1 201	81 267
Поступление	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
Поступление за отчетный период	763	-	7 578	3 122	11 463
Выбытие	(633)	-	(9 107)	(329)	(10 069)
На 31 декабря 2014 г.	1 406	28 082	48 088	7 178	84 754
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2013 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)
Начисление	(489)	(2 809)	(15 504)	(1 703)	(20 505)
Выбытие амортизации	633	-	9 107	329	10 069
На 31 декабря 2014 г.	(360)	(6 085)	(28 483)	(2 225)	(37 153)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2013 г.	831	27 614	38 809	728	67 982
На 31 декабря 2013 г.	772	24 806	27 531	3 534	56 643
На 31 декабря 2014 г.	1 046	21 997	19 605	4 953	47 601

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Основные средства

тыс. руб.

Первоначальная стоимость или оценка:**На 1 января 2013 г.**

	Здания и сооружения	Земля	Мебель, оргтехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
Первоначальная стоимость или оценка:							
На 1 января 2013 г.	2 380 906	319 970	37 139	251 536	1 170 114	601 186	4 760 851
Поступление	2 973	-	-	-	325 257	701 188	1 029 418
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	604 827	-	9 981	42 249	315 409	(972 466)	-
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	(8 763)	-	-	-	-	(2 986)	(11 749)
Перевод из инвестиционного имущества	6 051	9 089	-	-	-	-	15 140
Выбытие	(9 873)	-	(2 725)	(5 082)	(12 449)	(582)	(30 711)
На 31 декабря 2013 г.	2 976 121	329 059	44 395	288 703	1 798 331	326 340	5 762 949

Поступление за отчетный период

Ввод в эксплуатацию и реклассификации

Перевод из инвестиционного имущества

(Примечание 16)

Корректировка стоимости

Выбытие

На 31 декабря 2014 г.

Поступление за отчетный период	2 149	-	-	-	221 324	226 036	449 509
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	72 486	7 251	11 071	19 005	416 644	(526 457)	-
Перевод из инвестиционного имущества (Примечание 16)	12 962	-	-	-	-	-	12 962
Корректировка стоимости	-	-	-	-	(5 773)	-	(5 773)
Выбытие	(5 665)	-	(2 574)	(12 605)	(9 393)	(64)	(30 301)
На 31 декабря 2014 г.	3 058 053	336 310	52 892	295 103	2 421 133	25 855	6 189 346

Амортизация:**На 1 января 2013 г.**

Начислено амортизации за период

Реклассификации

Перевод в инвестиционное имущество

(Примечание 16)

Выбытие

На 31 декабря 2013 г.

На 1 января 2013 г.	(165 127)	-	(25 045)	(102 440)	(313 995)	-	(606 607)
Начислено амортизации за период	(90 299)	-	(7 581)	(40 403)	(161 119)	-	(299 402)
Реклассификации	(21)	-	21	-	-	-	-
Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)	244	-	-	-	-	-	244
Выбытие	551	-	2 541	2 847	6 956	-	12 895
На 31 декабря 2013 г.	(254 652)	-	(30 064)	(139 996)	(468 158)	-	(892 870)

Начислено амортизации за отчетный период

Реклассификации

Выбытие

На 31 декабря 2014 г.

Начислено амортизации за отчетный период	(93 808)	-	(7 483)	(40 790)	(236 012)	-	(378 093)
Реклассификации	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие	2 552	-	2 368	8 892	8 396	-	22 208
На 31 декабря 2014 г.	(345 908)	-	(35 179)	(171 894)	(695 774)	-	(1 248 755)

Чистая балансовая стоимость:**На 1 января 2013 г.****На 31 декабря 2013 г.****На 31 декабря 2014 г.**

На 1 января 2013 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
На 31 декабря 2014 г.	2 712 145	336 310	17 713	123 209	1 725 359	25 855	4 940 591

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). По условиям договора Группа имеет право на выкуп соответствующего оборудования и транспортных средств по выгодной цене в конце срока аренды. Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2014 г. составила 1 092 684 тыс. рублей (31 декабря 2013 г.: 696 508 тыс. руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2014 году амортизационные отчисления в размере 320 037 тыс. руб. (2013 г.: 241 695 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 58 056 тыс. руб. (2013 г.: 57 705 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В ЗАО «198 КЖИ» в 2014 году введен в эксплуатацию склад готовой продукции, построенный хозяйственным способом, общей стоимостью 48 625 тыс. руб.

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 2014 и 2013 годах 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.	2014	2013
Стоимость на 1 января.	290 741	305 843
Изменение стоимости инвестиционного имущества (см. Примечание 11)	(14 000)	(6 820)
Перевод из/в состав основных средств (см. Примечание 15)	(12 962)	(3 635)
Выбытие	-	(4 647)
Стоимость на 31 декабря	263 779	290 741

По состоянию на 31 декабря инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Здания	215 988	242 950
Земля	47 791	47 791
	263 779	290 741

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 г. при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала метод дисконтированных потоков денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. справедливая стоимость зданий 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 зданий была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

Основные допущения, использованные при оценке зданий, представлены в таблице ниже:

	Заполняе- мость	Операционные расходы, не возмещаемые арендаторами	Ставка дисконти- рования
31 декабря 2014 г.	85%	15% от ставки аренды	20%
31 декабря 2013 г.	85%	15% от ставки аренды	12.76%

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода внешним независимым экспертом по состоянию на 31 декабря 2013г.

17. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

тыс. руб.	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (предоплаты)	3 978 125	2 839 304
Готовая продукция и товары	636 839	918 468
Сырье и материалы	484 987	558 975
Незавершенное производство	1 678 226	44 066
Вспомогательные материалы и запасные части	12 302	16 565
Прочие запасы	162 291	161 611
Запасы без учета резерва	6 952 770	4 538 989
Обесценение запасов	(21 207)	(17 275)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	6 931 563	4 521 714

Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря представлено правами на жилые и нежилые помещения по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений и инвестиционным договорам (квартиры, гаражи, коммерческие помещения), приобретенным в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Обществом, в следующих жилых комплексах:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

тыс. руб.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
г. Балашиха ул. Лукино	1 229 907	1 438 597
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	246 506	595 352
г. Королёв ул. Горького	199 909	292 537
г. Москва район Фили-Давыдково	401 817	235 817
с. Дрожжино	104 125	233 059
пгт Большие Вязёмы	1 203 933	
д. Лопатино	564 190	
Прочие	27 738	43 942
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	3 978 125	2 839 304

По состоянию на 31 декабря 2014 г. в составе незавершенного производства показаны затраты по инвестиционному строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино 1 658 424 тыс. руб. Привлечено денежных средств по договорам долевого участия по недостроенному объекту на 31 декабря 2014 г. в размере 1 748 601 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2014 учтены в составе авансов полученных). 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 находился в начальном этапе строительства и денежные средства не были авансированы. Группа выступает в качестве Заказчика-застройщика в ходе реализации данного проекта.

Готовая продукция и товары по состоянию на 31 декабря 2014 г. включает объекты, законченные строительством, представлены 27 квартирами в жилом комплексе по адресу Ленинградская область п. Тосно на сумму 71 211 тыс. руб., и прочими квартирами и нежилыми помещениями. По состоянию на 31 декабря 2014 г. получено средств от физических лиц по договорам предварительной продажи 4 квартир в п. Тосно на сумму 11 726 тыс. руб.

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 2014 г. товарно-материальные ценности в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

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.

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Торговая дебиторская задолженность	2 332 160	2 219 113
Торговая дебиторская задолженность – третьи стороны	2 357 488	2 393 973
Торговая дебиторская задолженность – связанные компании	12 527	45 725
Обесценение торговой дебиторской задолженности	(37 855)	(220 585)
Прочая дебиторская задолженность	354 391	189 532
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	356 703	200 599
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	3 270	387
Обесценение прочей дебиторской задолженности	(5 582)	(11 454)
Итого	2 686 551	2 408 645
Долгосрочная задолженность	100 875	-
Краткосрочная задолженность	2 585 676	2 408 645
	2 686 551	2 408 645

Долгосрочная задолженность включает обеспечительные платежи (удержания) по договорам строительного подряда представляют собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов

На 31 декабря 2014 года дебиторская задолженность по расчетам с покупателями в сумме 2 370 015 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным догам) представлена главным образом задолженностью заказчиков по договорам строительного подряда (на 31 декабря 2013 г.: 2 439 698 тыс. руб., до вычета резерва).

Задолженность покупателей по оплате услуг подрядных работ будет зачтена против кредиторской задолженности по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости в сумме 1 550 844 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 г., показанные в составе торговой кредиторской задолженности (31 декабря 2013г.: 1 056 662 тыс. руб.).

Ранее сомнительная торговая дебиторская задолженность ООО «Синди-М», возникшая в ходе реализации инвестиционного контракта от 7 декабря 2010 года и урегулирования расчетов, связанных с его исполнением, была переуступлена по договору цессии контрагенту, который планирует возобновить соответствующий проект по строительству и уже частично погасил задолженность предыдущего застройщика, в связи с чем резерв в сумме 203 172, 85 тыс. руб. был восстановлен.

19. Авансы выданные и прочие предоплаты

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

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Авансы, выданные поставщикам	644 524	642 586
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	682 155	642 896
Обесценение авансов выданных	(37 631)	(310)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	569 655	285 845
Дебиторская задолженность по НДС	555 558	268 704
Дебиторская задолженность по прочим налогам	14 097	17 141
Итого	1 214 179	928 431

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Договоры строительного подряда (не закрытые)

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Выставленные счета (без НДС)	21 702 718	19 946 445
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	384 278	425 421
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	22 086 996	20 371 866
Затраты понесенные по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	(19 201 139)	(18 829 371)
Признанная прибыль	2 885 857	1 542 495
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	22 086 996	20 371 866
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда	(20 438 868)	(18 842 159)
Нетто дебиторская/(кредиторская) задолженность	1 648 128	1 529 707
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (без НДС)	1 383 025	1 406 346
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	384 278	425 421
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(119 175)	(302 060)
Суммарная дебиторская/(кредиторская) задолженность	1 648 128	1 529 707

Суммарная дебиторская задолженность по строительным контрактам включает обеспечительные платежи (удержания), представляющие собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов. Сумма обеспечительных платежей составила по состоянию на 31 декабря 2014 г. 121 296 тыс. рублей (на 31 декабря 2013: 20 421 тыс. рублей).

В качестве предоплаты по сумме, причитающейся с заказчиков по договорам строительного подряда, по состоянию на 31 декабря были получены денежные средства, еще не взаимозачтенные по причине отсутствия актов принятых работ.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Сумма, причитающаяся от заказчиков по договорам строительного подряда	1 938 404	978 573
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда- третьи стороны	(1 819 575)	(1 161 771)
Нетто-сумма	118 830	(183 198)

По состоянию на 31 декабря 2014 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 видеоизменением 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

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Касса и средства в банках	73 988	32 164
Краткосрочные депозиты	244 000	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	317 988	32 164

Пассивы**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 2014 г., составило 3 159 130 штук.

Дивиденды

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

В 2014 году дивиденды за 2013 год были объявлены, согласно Протоколу общего собрания акционеров АО ХК «ГВСУ «Центр» от 30 июня 2014 г. № 32 в сумме 18 954 780 рублей из расчета 6 руб. на каждую обыкновенную и привилегированную акцию.

В 2014 году были объявлены дивиденды по результатам деятельности Общества за 6 месяцев 2014 г. в сумме 94 773 900 руб. из расчета 30 рублей на одну обыкновенную и одну привилегированную акцию – Протокол общего собрания акционеров от 30 сентября 2014 г. № 33. Дивиденды за 9 месяцев 2014 г. не объявлялись.

В 2013 году дивиденды за 2012 год были объявлены, согласно Протоколу общего собрания акционеров АО 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. в сумме 363 299 950 руб. из расчёта 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. в сумме 527 574 710 руб. из расчёта 167,0 руб. на одну обыкновенную акцию и одну привилегированную акцию - Протокол общего собрания акционеров от 12 декабря 2013 г. № 31.

Общее собрание акционеров, на котором будет принято решение по поводу выплаты итоговых дивидендов по итогам 2014 г., состоится в июне 2015 г.

В течение 2014 г. изменений в размере и структуре уставного капитала не было. Все акции

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
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 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 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные банковские кредиты	-	200 008
Обязательства по финансовой аренде	318 769	251 135
	318 769	451 143
Краткосрочные обязательства		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	2 182 029	385 557
Обеспеченные банковские кредиты	-	297 152
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	144 115	127 149
	2 326 144	809 858

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 2014 г. Балансовая стоимость	На 31 декабря 2013 г. Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				2 182 029	585 565
	руб.	9,0-10,1%	2013		-
	руб.	9,07-10,95%	2014	-	385 557
	руб.	8,7-20,0%	2015-2017	2 182 029	200 008
Обеспеченные банковские кредиты				-	297 152
	руб.	9,1-11%	2014	-	297 152
Обязательства по финансовой аренде	руб.	23,03%	2014 -2018	462 884	378 284
Итого процентных обязательств				2 644 913	1 261 001

В 2014 году Группа подписала договора об открытии кредитных линий с банком АКБ «Абсолют Банк» (ОАО), ЗАО КБ «НС Банк», ОАО «Сбербанк России». Договоры заключены без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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». Договоры 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.

В отношении займа, составляющего 300 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года и подлежащего погашению в декабре 2016 г., Группа нарушила ковенант в отношении ряда коэффициентов. Как следствие, у кредитора появилось право требовать погашения займа в любой момент, и Группа классифицировала данный заем как краткосрочный.

Будущие минимальные лизинговые платежи

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Не более года	255 431	194 965
От одного до пяти лет	433 106	340 187
За вычетом финансовых расходов	(225 654)	(156 868)
Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде	462 884	378 284
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	(144 115)	(127 149)
Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев	318 769	251 135

В 2014 г. по договорам финансовой аренды приобретены основные средства - оборудование, на сумму 501 279 тыс. руб., в 2013 г. на 428 331 тыс. руб.

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

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Группа активов		
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	1 262 952	761 673
Машины и оборудование – накопленная амортизация	(209 012)	(119 264)
Машины и оборудование – остаточная стоимость	1 053 940	642 409
Транспортные средства – первоначальная стоимость	105 561	107 638
Транспортные средства – накопленная амортизация	(66 816)	(53 539)
Транспортные средства – остаточная стоимость	38 745	54 099
Итого остаточная стоимость активов, приобретённых по договорам финансовой аренды	1 092 685	696 508

24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Торговая кредиторская задолженность	3 003 310	2 585 777
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	2 866 813	2 404 240
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	136 497	181 537
Прочая кредиторская задолженность	310 251	829 275
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	56 806	86 346
Задолженность перед персоналом по заработной плате	232 624	195 853
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	20 802	34 904
Обязательства по выплате дивидендов – связанные стороны	19	512 172
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	3 313 561	3 415 052

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

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	154 196	518 116
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – связанные стороны	10 721	193 732
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	1 757 145	202 609
Прочие авансы полученные – связанные стороны	763	-
Прочие авансы полученные	48 767	25 662
Итого авансы, полученные от покупателей	1 971 592	940 119

26. Резервы и прочие начисления

<i>тыс.руб.</i>	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строи- тельства	Вознаграж- дение управ- ляющей компании	Прочие	Всего
На 1 января 2013 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
Начисление	167 425	-	2 810	125 000	971	296 206
Использование	(168 434)	(9 434)	(25 878)	(184 654)	(7 500)	(395 900)
На 31 декабря 2014 г.	167 425	-	2 810	125 000	971	296 206

Начисления сотрудникам по состоянию на 31 декабря 2014 г. включают начисленные премии по итогам работы за 2014 год и за 4 квартал 2014 г.

По условиям соглашения об управлении, утвержденного Советом директоров Компании 15 апреля 2013 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 2014 год составляет 153 483 тыс. руб. и будет выплачена в первом полугодии 2015 г. после утверждения годовым собранием акционеров консолидированной финансовой отчетности. По состоянию на 31 декабря 2015 г. начислен резерв по вознаграждению Управляющей компании в сумме 125 000 тыс. рублей.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
НДС к уплате	429 616	455 032
Подоходный налог, удерживаемый с физических лиц	27 720	23 990
Страховые взносы	69 387	44 338
Налог на имущество	8 960	6 940
Прочие налоги к уплате	4 244	1 965
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	539 927	532 265

28. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением справедливой стоимости, за исключением кредитов и займов, справедливая стоимость которых ниже балансовой на 126 млн. рублей.

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:

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 686 551	2 408 645
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	384 278	425 421
Денежные средства и их эквиваленты	317 988	32 164
Прочие краткосрочные инвестиции	65 000	40 000
Прочие долгосрочные инвестиции	11 025	11 025
Итого	3 464 842	2 917 255

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.

В части подрядных работ, максимальная сумма риска по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет 1 939 642 тыс. руб. Большая часть работ в Группе выполняется на условиях предоплаты, что является основным направлением деятельности по снижению кредитного риска.

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 2014г.		На 31 декабря 2013г.	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
тыс. руб.				
Непросроченная и необесцененная	2 356 158		2 556 303	-
Просроченная на 31-180 дней	469 694		230 875	-
Просроченная на 181-360 дней	166 366		41 505	-
Просроченная на срок более 360 дней	122 048	(43 437)	237 422	(232 039)
Итого	3 114 266	(43 437)	3 066 105	(232 039)

По состоянию на 31 декабря 2014 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

тыс. руб.	2014	2013
На 1 января	232 039	337 927
Отчисления за год	22 410	204 447
Восстановление неиспользованных сумм	(211 012)	(310 335)
На 31 декабря	43 437	232 039

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2014 г. денежные средства и их эквиваленты в основном были размещены в банках Сбербанк России и КБ «НС Банк» (ЗАО), кредитный рейтинг которых по оценкам кредитных агентств Moody's и Fitch Ratings соответствует уровню Baa3.ru.

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- 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 2014г.	На 31 декабря 2013г.
Торговая кредиторская задолженность	(1 550 844)	(1 056 662)
Суммы дебиторской задолженности к зачёту, по которым не все критерии зачёта выполнены	28 936	51 833
Нетто-сумма	(1 521 908)	(1 004 829)

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
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 исключаящие влияние соглашений о зачете в разрезе сроков погашения этих обязательств.

На 31 декабря 2014 г.

тыс. руб.	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	2 182 029	2 296 022	380 138	1 915 884	-	-
Обязательства по финансовой аренде	462 884	688 537	67 608	187 823	370 276	62 830
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 313 561	3 313 560	1 404 373	1 909 187	-	-
	5 958 474	6 298 119	1 852 119	4 012 894	370 276	62 830

На 31 декабря 2013 г.

тыс. руб.	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

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АКБ "Абсолют Банк" по состоянию на отчетную дату на сумму 500 000 тыс. руб. (кредитная линия на 500 000 тыс. руб.);

А также по открытым, но неиспользованным кредитным линиям с датой погашения в течение 12 месяцев после 31 декабря 2014 г.:

- ОАО «Сбербанк» по состоянию на отчетную дату на сумму 13 315 тыс. руб. (кредитная линии на 200 000 тыс. руб.);
- и ЗАО КБ «НС Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 104 656 тыс. руб. (кредитные линии на 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.

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:

<i>тыс. руб.</i>	Балансовая стоимость	
	2014	2013
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	65 000	40 000
Финансовые обязательства	(2 644 913)	(1 261 001)
Итого:	(2 579 913)	(1 221 001)

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 2014 и 31 декабря 2013 г. все договоры на аренду имущества были заключены на срок менее года. Минимальные арендные платежи к получению:

тыс. руб.

	2014	2013
Менее года	47 115	46 509
Минимальные арендные платежи	47 115	46 509

30. Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2014 г. у Группы существуют обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу, в размере 18 806 тыс. руб. (в 2013 году: 640 284 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
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 2014 и 2013 годов (Примечание 26).

В связи с налоговой проверкой за 2011 и 2012 годы по решению налоговой №13-04/1366/1114 от 02 марта 2015 г. были доначислены неуплаченные налоги, а также пени и штрафы на сумму 53 млн. рублей. Общество подготовило апелляционную жалобу и полагает, что сможет снять указанные дополнительные требования по уплате налога и штрафов.

Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных 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. В 2014 году Группа подала документацию за 2013 год.

Практика применения новых правил по трансфертному ценообразованию налоговыми органами и судами отсутствует, поскольку налоговые проверки на предмет соблюдения новых правил трансфертного ценообразования начались недавно. Однако ожидается, что соглашения, которые регулируются правилами о трансфертном ценообразовании, станут объектом детальной проверки, что потенциально может оказать влияние на данную консолидированную финансовую отчетность.

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 налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы 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 2014 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Гаврилова О.С., Забродин А.А., Тхор С.В. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 28 851 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

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.

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

В 2014 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 175 856 тыс. рублей, включая итоговые ежемесячные платежи в сумме 22 373 тыс. руб. В 2013 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 228 400, включая итоговые ежемесячные платежи в сумме 22 373 тыс. руб.

Начисления ключевому управленческому персоналу в 2014 г. составили 257 785 тыс. руб. (2013 г.: составили 274 130 тыс. руб.). Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Операции со связанными сторонами

<i>тыс. руб.</i>		Оказание услуг связанным сторонам	Продажи ТМЦ связанным сторонам	Оказание услуг связанными сторонами	Приобретение ТМЦ у связан- ных сторон
Компания со значительным влиянием на Группу					
	2014 год	-	-	175 856	-
	2013 год	-	-	228 400	-
ЗАО УК «Развитие»					
	2014 год	-	-	175 856	-
	2013 год	-	-	228 400	-
Аktionеры Группы					
	2014 год	365 961	-	-	-
	2013 год	56 091	-	-	-
ЗАО «Проффинанс»					
	2014 год	148	-	-	-
	2013 год	148	-	-	-
ООО «ИнвестКапитал»					
	2014 год	365 813	-	-	-
	2013 год	55 943	-	-	-
Компании под общим контролем с Группой					
	2014 год	620 021	4 799	43 165	408 882
	2013 год	401 205	10 303	39 006	500 658
ЗАО «78 ДОК Н.М.»					
	2014 год	6 956	4 590	43 165	408 882
	2013 год	8 190	968	39 006	500 658
Прочие					
	2014 год	613 065	209	-	-
	2013 год	393 015	9 335	-	-
Итого операции со связанными сторонами					
	2014 год	985 982	4 799	219 021	408 882
	2013 год	457 296	10 303	267 406	500 658

Расчеты со связанными сторонами

<i>тыс. руб.</i>		Задолженность связанных сторон	Задолженность перед связанными сторонами
Компания со значительным влиянием на Группу			
ЗАО УК «Развитие»			
	31 декабря 2014 г.	-	(127 200)
	31 декабря 2013 г.	-	(186 854)
Аktionеры Группы			
ЗАО «Проффинанс»			
	31 декабря 2014 г.	-	-
	31 декабря 2013 г.	-	(511 898)
ООО «ИнвестКапитал»			
	31 декабря 2014 г.	6 709	(10 740)
	31 декабря 2013 г.	7 032	(132 194)
Компании под общим контролем с Группой			
ЗАО «78 ДОК Н.М.»			
	31 декабря 2014 г.	1 108	(133 899)
	31 декабря 2013 г.	691	(181 537)
ООО «Компания Паритет»			
	31 декабря 2014 г.	-	-
	31 декабря 2013 г.	4 513	-
Прочие			
	31 декабря 2014 г.	4 710	(1 160)
	31 декабря 2013 г.	33 489	(61 812)
Итого задолженность:			
	31 декабря 2014 г.	12 527	(272 999)
	31 декабря 2013 г.	45 725	(1 074 295)

Займы, предоставленные связанным сторонам

<i>тыс. руб.</i>		Проценты полученные	Задолженность связанных сторон
ЗАО «Проффинанс»	31 декабря 2014 г.	-	-
	31 декабря 2013 г.	180	-
ООО «ИнвестКапитал»	31 декабря 2014 г.	3 270	65 000
	31 декабря 2013 г.	207	40 000
Итого:	31 декабря 2014 г.	3 270	65 000
	31 декабря 2013 г.	387	40 000

В 2014 году Группа выдала займ ООО «ИнвестКапитал» на сумму 25 млн. руб. (в 2013 г. на сумму 40 млн. руб.) по ставке 12%, ставка в 2014 г. не пересматривалась. Остаток по займу по состоянию на 31 декабря 2014 г. составил 65 млн. рублей (на 31 декабря 2013 г.: 40 млн. руб.).

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 АО «СМП Банк» и ООО «Развитие – Строй». Сумма основного долга по состоянию на 31 декабря 2014 г. составила 30 000 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 40 000 тыс. руб.)

33. События после отчётной даты

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

Прошнуровано, сброшюровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 60 (шестьдесят) листов.


Фонарева С.Б.
Директор
АО «КПМГ»

