

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2014 года**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11



Акционерное общество «КПМГ»
Северо-Западный региональный центр
Бизнес-центр "Ренессанс Плаза"
ул. Марата, д. 69-71, литера "А"
Санкт-Петербург, Россия 191119

Телефон +7 (812) 313 73 00
Факс +7 (812) 313 73 01
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров

ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее – «Компания») 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

Организация: ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

Зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга. Свидетельство от 28.12.1995 № 22446.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Министерством Российской Федерации по налогам и сборам за № 1027801544308 28.10.2002. Свидетельство серии 78 № 000853954.

197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, лит.А

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.

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.

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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на тот факт, что представленные сравнительные показатели, за исключением корректировок, описанных в примечании 2 (е) к консолидированной финансовой отчетности, основаны на консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года и за год, закончившийся на указанную дату, аудит которой был проведен другими аудиторами, чье заключение от 21 апреля 2014 года содержало немодифицированное мнение о той отчетности.

В течение 2014 года Группа изменила свою учетную политику в отношении имущественных паев в гаражно-строительных кооперативах и учета договоров строительного подряда. Причина этого изменения и оказанное им влияние описаны в примечании 2 (е) к консолидированной финансовой отчетности. Мы провели аудит корректировок, описанных в примечании 2 (е), которые были применены для пересчета показателей консолидированной финансовой отчетности за 2013 год и отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2013 года. По нашему мнению, такие корректировки являются надлежащими и были применены должным образом. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы за 2013 год, за исключением процедур в отношении указанных корректировок и, соответственно, мы не

выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении консолидированной финансовой отчетности за 2013 год в целом. Наше мнение не было модифицировано в отношении данного обстоятельства.



Харичкин С.М.



Директор по аудиту Санкт-Петербургского филиала Акционерного общества «КПМГ» - Северо-Западный региональный центр,
(доверенность от 6 апреля 2015 года)

АО «КПМГ»

20 апреля 2015 года

Санкт-Петербург, Российская Федерация

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

млн.руб.	Примечание	2014	2013, пересмотренный
Выручка	6	39 388	29 543
Себестоимость		(26 441)	(19 341)
Валовая прибыль		12 947	10 202
Общехозяйственные и административные расходы	8	(1 564)	(1 559)
Коммерческие расходы		(1 335)	(640)
Прочие операционные (расходы)/доходы, чистые	9	(965)	(168)
Налоги, кроме налога на прибыль		(1 004)	(784)
Результаты от операционной деятельности		8 079	7 051
Доля в ассоциированных компаниях	15	526	810
Финансовые доходы	11	771	689
Финансовые расходы	11	(1 297)	(479)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		(526)	210
Прибыль до налогообложения		8 079	8 071
Расход по налогу на прибыль	12	(1 627)	(1 460)
Прибыль за год		6 452	6 611
Общий совокупный доход за год		6 452	6 611
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		6 324	6 441
Неконтролирующие доли участия		128	170
Прибыль за год		6 452	6 611
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		6 324	6 441
Неконтролирующие доли участия		128	170
Общий совокупный доход за год		6 452	6 611
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб)	24	602,23	613,37

Генеральный директор

Главный бухгалтер

20 апреля 2015 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 11 по 60, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2014 года

млн.руб.	Примечание	2014	2013, пересмотренный	2012, пересмотренный
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	1 938	1 593	1 596
Инвестиционная недвижимость	14	801	1 353	233
Инвестиции в ассоциированные компании	15	3 636	3 058	2 248
Долгосрочные финансовые вложения	16	553	215	15
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	4 204	2 542	17
Отложенные налоговые активы	17	270	80	110
Прочие внеоборотные активы		-	3	3
Итого внеоборотные активы		11 402	8 844	4 222
Оборотные активы				
Запасы	18	42 337	31 924	22 939
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	10 659	9 031	11 384
Краткосрочные инвестиции	20	967	4 689	6 763
Денежные средства и их эквиваленты	21	8 529	2 826	4 869
Прочие оборотные активы		-	26	36
Итого оборотные активы		62 492	48 496	45 991
Всего активы		73 894	57 340	50 213
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	22	2 101	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		32 412	25 812	19 371
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		34 513	27 913	21 472
Неконтролирующие доли участия	23	1 625	1 631	1 461
Итого капитал		36 138	29 544	22 933
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	25	10 956	8 131	11 860
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	2 731	773	111
Резервы	26	75	-	-
Отложенные налоговые обязательства	17	1 273	622	207
Итого долгосрочные обязательства		15 035	9 526	12 178
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	25	2 961	2 167	2 855
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	17 950	14 883	11 698
Резервы	26	1 810	1 220	549
Итого краткосрочные обязательства		22 721	18 270	15 102
Итого капитал и обязательства		73 894	57 340	50 213

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 11 по 60, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего собственный капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 01 января 2013	2 101	19 371	21 472	1 461	22 933
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за период	-	6 441	6 441	170	6 611
Общий совокупный доход за год	-	6 441	6 441	170	6 611
Остаток на 31 декабря 2013	2 101	25 812	27 913	1 631	29 544

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего собственный капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 01 января 2014	2 101	25 812	27 913	1 631	29 544
Общий совокупный доход за год	-	6 324	6 324	128	6 452
Прибыль за период	-	6 324	6 324	128	6 452
Общий совокупный доход за год	-	6 324	6 324	-	142
Дисконтирование займов	-	142	142	-	142
Итого взносов и выплат	-	142	142	-	142
Изменения доли владения	-	134	134	(134)	-
Приобретение дочерних компаний	-	134	134	(134)	-
Всего изменение доли	-	134	134	(134)	-
Всего операции с собственниками компании	-	276	276	(134)	142
Остаток на 31 декабря 2014	2 101	32 412	34 513	1 625	36 138

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 11 по 60, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

млн.руб.	Примечание	2014	2013, пересмотренный
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за отчетный год		6 452	6 611
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	13, 14	372	278
Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	493	52
Изменения справедливой стоимости запасов	9	503	52
Убыток/ (Прибыль) от выбытия основных средств	9	(18)	23
Убыток от прочих операционных расходов	9	(13)	145
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	15	(526)	(810)
Чистые финансовые расходы/(доходы)	11	526	(210)
Расходы по налогу на прибыль	12	1 627	1 460
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		9 416	7 497
Изменение запасов		(8 193)	(7 398)
Изменение дебиторской задолженности		(2 731)	(2 494)
Изменение кредиторской задолженности		3 155	3 372
Изменение резервов	26	665	670
Изменение прочих оборотных активов		26	10
Налог на прибыль уплаченный		(1 021)	(584)
Проценты уплаченные		(1 130)	(1 189)
Потоки денежных средств, полученные от / (использованные в) операционной деятельности		187	(116)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств		26	58
Проценты полученные		697	569
Приобретение основных средств		(466)	(161)
Займы выданные		(19)	(187)
Возврат займов выданных		20	186
Приобретение ассоциированных компаний		(52)	5
Продажа прочих инвестиций		3 384	2 392
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности		3 590	2 857
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		6 635	2 034
Погашение заемных средств		(4 593)	(6 895)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) финансовой деятельности		2 042	(4 861)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		5 819	(2 120)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	2 826	4 869
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(116)	77
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	8 529	2 826

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 11 по 60, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

Закрытое акционерное общество «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

Основной офис расположен в Санкт-Петербурге, по адресу: Богатырский проспект, д.2, лит.А.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилой недвижимости в Российской Федерации – преимущественно в Санкт-Петербурге.

Компания Etalon Group Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Гернси, являясь публичной компанией, косвенно владеет более 50% Группы, и в этом смысле является конечной контролирующей стороной в отношении Группы. Непосредственной материнской компанией Группы является ЗАО «ГК «Эталон», зарегистрированное в Российской Федерации. Материнской компанией ЗАО «ГК «Эталон» является Etalon Group Limited, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра.

Указанные выше компании входят в Группу компаний «Эталон», отчетность которой консолидируется на уровне Etalon Group Limited – компании, зарегистрированной в соответствии с законодательством Гернси. В апреле 2011 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, осуществила первоначальное публичное предложение акций и разместила обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок на основном рынке Лондонской биржи. Etalon Group Limited публикует свою консолидированную финансовую отчетность.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Недавний конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В частности, некоторые российские компании могут испытывать трудности в доступе к международным долевым и долговым рынкам и могут стать более зависимыми от российских государственных банков для финансирования своей деятельности. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и

финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности ("МСФО").

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» и Международных стандартов финансовой отчетности ("МСФО").

(b) Принцип исторической стоимости

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона. До 31 декабря 2013 года консолидированная финансовая отчетность была представлена в тысячах российских рублей (тыс. руб.).

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно 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.

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 6 – признание выручки;
- Примечание 18 – резервы под обесценение запасов
- Примечание 26 – резервы;
- Примечание 31 – условные обязательства

- Примечание 33 – дочерние предприятия.

(е) Изменения в учетной политике

В 2014 году Группа изменила свою учетную политику в отношении имущественных паев в гаражно-строительных кооперативах. Группа решила классифицировать пай, относящиеся к местам в паркинге и ранее учитываемые как краткосрочные финансовые вложения, в качестве товаров в составе запасов.

Начиная с 2014 года Группа также пересмотрела учетную политику по договорам строительного подряда, которые учитываются в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»: теперь затраты по таким договорам признаются на дату подписания промежуточных актов приемки работ, ранее затраты по таким договорам признавались на дату подписания окончательных актов приемки по отдельным этапам завершенных работ. В результате этого зачет полученных авансов и дебиторской задолженности и выданных авансов и кредиторской задолженности теперь производится в момент принятия промежуточных актов выполненных работ, начисление выручки и себестоимости также производится в момент принятия промежуточных актов выполненных работ.

Группа пересмотрела свою учетную политику для того, чтобы сблизить ее с учетной политикой группы Etalon Group Limited, частью которой она является. Руководство Группы считает, что такие изменения учетной политики предоставляют более надежную и уместную информацию о ее финансовом положении в консолидированной финансовой отчетности.

Сравнительная информация была пересмотрена таким образом, чтобы она соответствовала измененной учетной политике.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2013 года Группа отразила прочие поправки, которые имеют несущественный эффект.

Эффект на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2014 года:

млн.руб.	01 января 2014 из предыдущей отчетности	Разница от пересмотра учетной политики	01 января 2014 пересмотренная
АКТИВЫ			
Запасы	28 275	3 649	31 924
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 357	(3 784)	11 573
Краткосрочные инвестиции	9 021	(4 332)	4 689
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20 123	(4 467)	15 656

Эффект на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2013 года:

млн.руб.	01 января 2013 из предыдущей отчетности	Разница от пересмотра учетной политики	01 января 2013 пересмотренная
АКТИВЫ			
Запасы	20 649	2 290	22 939
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13 474	(2 073)	11 401
Краткосрочные инвестиции	9 493	(2 730)	6 763
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14 322	(2 513)	11 809

В результате указанных изменений в учетной политике на 31 декабря 2013 года стоимость запасов увеличилась на 3 649 млн. руб. (1 января 2013 года – 2 290 млн. руб.). Стоимость краткосрочных инвестиций на 31 декабря 2013 года снизилась на 4 332 млн. руб. (1 января 2013 года – 2 730 млн. руб.). Дебиторская задолженность на 31 декабря 2013 года сократилась на 3 784 млн. руб. (1 января 2013 года – 2 073 млн. руб.), кредиторская задолженность сократилась на 4 467 млн. руб. (1 января 2013 года – 2 513 млн. руб.).

Влияние на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе было следующим:

млн.руб.	2014	2013
Увеличение / (уменьшение) выручки	(4 343)	642
Увеличение / (уменьшение) себестоимости	(4 343)	642

3 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются на дату передачи долей Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы акционеров или выплаты акционерам.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует предприятие в том случае, когда она влияет на доходы или имеет право на переменные доходы от своего участия, также имеет возможность оказывать влияние на доходы при помощи осуществления своих полномочий в отношении предприятия. Финансовая отчетность дочерних

компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 33.

(iii) Ассоциированные предприятия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

Доли в ассоциированных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты 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, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, 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.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, признаются в составе прибыли или убытка. Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения операции.

(с) Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают в себя вложения в долевые и долговые ценные бумаги, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа признает в учете выданные займы, дебиторскую задолженность и депозиты в момент совершения операций.

Группа прекращает признание финансового актива только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи всех существенных рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Любое участие в передаваемых финансовых активах, которое создается или удерживается Группой, признается как отдельный актив или обязательство.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Займы и дебиторская задолженность

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Выданные займы и дебиторская задолженность включают торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства и банковские депозиты до востребования с изначальным сроком погашения, не превышающим трех месяцев. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств.

(ii) Финансовые обязательства

Группа осуществляет первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, признаваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства только в случае исполнения, отмены или истечения срока обязательств.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты, торговая и прочая кредиторская задолженность.

Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом прямых расходов по совершению сделки. Финансовые обязательства впоследствии учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(iii) Обесценение финансовых активов

Финансовый актив, не учитываемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оценивается на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных признаков обесценения. Финансовый актив обесценивается, если существуют объективные свидетельства того, что существуют признаки обесценения после первоначального признания актива, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих денежных потоков от этого актива, который можно достоверно оценить.

К объективным признакам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение обязательств дебиторами, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые Группа не будет рассматривать иначе как признак того, что дебитор или эмитент начал процедуру банкротства.

Группа оценивает признаки обесценения для займов выданных и дебиторской задолженности на уровне отдельного актива. Вся задолженность и займы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

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 в составе резерва по сомнительным долгам. 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, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(d) Авансы полученные и уплаченные

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от клиентов, и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. При отражении авансов, полученных и выплаченных, в составе прочей кредиторской задолженности и прочей дебиторской задолженности дисконтирование не применяется.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения, за исключением объектов основных средств, приобретенных до 1 января 2003 года. Историческая стоимость таких объектов была определена в соответствии с МСФО 29 «Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции», путем применения индексов цен, рассчитанных государственным комитетом по статистике.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных 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, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам, начало капитализации которых совпадает с или имеет место после 1 января 2003 года, - даты перехода на МСФО.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. 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 следующие:

- | | |
|-------------------------|----------|
| • Здания и сооружения | 7-30 лет |
| • Машины и оборудование | 5-15 лет |
| • Транспортные средства | 5-10 лет |
| • Прочие | 3-7 лет |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2014 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает отдельно стоящие и встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является расчетной ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу. Дисконтирование не применяется.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящихся к инвестиционно-строительному проекту, включая финансовые затраты.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда соответствующее здание принимается Государственной комиссией, созданной государственными органами для приемки зданий.

Запасы Группы не ограничены 12 месяцами и могут иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

(g) Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки от продажи недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и скидок за объем. Выручка признается в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости. Однако, передача рисков и выгод могут очень сильно зависеть от индивидуальных условий договора купли-продажи.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и признана кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство объектов, учитываемые в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство».

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда существует вероятность, что экономические выгоды, связанные с договором, будут получены Группой, и сумма выручки может быть надежно оценена. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка и затраты признаются исходя из степени завершенности договора на отчетную дату. Степень завершенности проекта определяется, исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Отклонения объема работ по договору, претензии и увеличение стоимости учитываются только в суммах, согласованных с заказчиком.

Когда результат договора на строительство не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в сумме понесенных затрат по договору, которые с высокой вероятностью будут возмещены. Затраты по договору признаются как расходы в периоде, в котором они понесены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующих доходов, ожидаемый убыток сразу же признается в составе расходов.

Группа признает следующие активы и обязательства, относящиеся к договорам на строительство:

- Непредъявленная выручка представляет собой валовую сумму, причитающуюся от заказчиков за выполненные работы по договору на дату. Она определяется как итоговая величина понесенных затрат плюс признанная прибыль за вычетом суммы признанных убытков и промежуточных счетов. Затраты по договору включают в себя все расходы, напрямую относящиеся к конкретному договору, и долю постоянных и переменных накладных расходов, которые могут быть распределены на конкретный договор. Непредъявленная выручка по договорам подряда представляет собой часть торговой и прочей дебиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении по всем незавершенным договорам, по которым понесенные затраты плюс признанная прибыль (за вычетом признанных убытков) превышает сумму промежуточных счетов;
- Выставленные счета сверх выполненных работ признаются как часть торговой и прочей кредиторской задолженности, если суммы промежуточных счетов превышают понесенные затраты плюс признанная прибыль.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов, произведенных Группой, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда существенные риски и выгоды от права владения товаром были переданы покупателю.

(iv) Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи отдельно стоящих и встроенных коммерческих помещений в аренду отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды.

(h) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей 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 влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых

активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

(i) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, 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.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2014 года и не применялись при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу. Следующие из указанных нововведений потенциально могут оказать влияние на деятельность Группы.

- МСФО 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 года. Новый стандарт заменяет Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Группа признает, что новый стандарт вносит много изменений в учет финансовых инструментов, но еще не проанализировала влияние этих изменений. Группа не намерена применять данный стандарт досрочно.
- МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2017 года. Новый стандарт заменяет Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 11 «Договоры на строительство», МСФО 18 «Выручка» и разъяснение КР МСФО 13 «Программы повышения лояльности покупателей» и разъяснение КР МСФО 15 ПКР 31 «Выручка - Бартерные операции, связанные с рекламными услугами». Группа еще не определила результат потенциального влияния стандарта на ее финансовое положение или результаты деятельности.
- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту в отдельности. Все поправки, приводящие к изменению стандартов в части представления, признания или оценки, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты. Предприятия имеют право досрочно применить данные поправки. Группа еще не проводила анализ потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или финансовые результаты.

4 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в Примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением незавершенных договоров на строительство и инвестиций, удерживаемых до погашения, определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(b) Производные инструменты

Торговая дебиторская задолженность от продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости номинирована Группой в условных единицах, которые привязаны к обменному курсу рубля к доллару США. Верхняя и нижняя границы возможных колебаний валютного курса зафиксированы в договорах на продажу.

В связи с текущими рыночными условиями Группа приостанавливает применение верхней и нижней границ курсов (коридор 32 руб. - 36 руб. за условную единицу, предусмотренный договорами на продажу) для своих платежей и использует уровень конвертации, равный 32 рублям за условную единицу для года, закончившегося на 31 декабря 2014 года. Впоследствии, начиная с февраля 2015 года, Группа пересмотрела уровень конвертации до 33 рублей в расчете за одну условную единицу.

(с) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, которая определяется для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес - центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 12 месяцев 2014 и 2013 годов.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Выручка от внешних покупателей	29 254	21 371	7 671	4 712	2 463	3 460	39 388	29 543
Межсегментная выручка	-	-	-	-	240	290	240	290
Итого сегментная выручка	29 254	21 371	7 671	4 712	2 703	3 750	39 628	29 833
Результат деятельности сегмента	11 846	8 876	613	472	488	854	12 947	10 202
Проценты в составе себестоимости (Примечание 11)	767	362	-	-	-	-	767	362
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	12 613	9 238	613	472	488	854	13 714	10 564
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	43%	43%						
Активы сегмента: запасы	41 833	31 824	78	-	582	100	42 493	31 924
Обязательства сегмента: авансы, полученные от покупателей	9 060	6 461	967	2 406	187	59	10 214	8 926

(b) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 7 359 млн. руб. или 19% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2013: 4 256 млн. руб. или 14% от консолидированной выручки Группы).

(с) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

млн.руб.	2014	2013
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	39 628	29 833
Исключение выручки от продаж между сегментами	(240)	(290)
Консолидированная выручка	39 388	29 543
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	12 947	10 202
Общехозяйственные и административные расходы	(1 564)	(1 559)
Коммерческие расходы	(1 335)	(640)
Прочие операционные доходы и расходы (чистые)	(965)	(168)
Налоги, кроме налога на прибыль	(1 004)	(784)
Финансовые доходы	771	689
Финансовые расходы	(1 297)	(479)
Доля в прибыли, учитываемая методом долевого участия	526	810
Консолидированная прибыль до налогообложения	8 079	8 071
	2014	2013
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	42 493	31 924
Исключение нерезализованной прибыли	(156)	-
Всего запасы	42 337	31 924
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: авансы, полученные от покупателей	10 214	8 926
Всего авансы, полученные от покупателей	10 214	8 926

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли, как наиболее значимой в оценке результатов деятельности сегментов. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и авансы, полученные от покупателей. Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

6 Выручка

млн.руб.	2014	2013
Продажа квартир	27 452	19 010
Продажа встроенных коммерческих помещений	1 404	1 829
Продажа мест в паркингах	398	532
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<i>29 254</i>	<i>21 371</i>
Договоры на строительство (Примечание 7)	7 657	4 643
Прочие строительные услуги	14	69
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<i>7 671</i>	<i>4 712</i>
Продажа строительных материалов	943	1 079
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений	17	-
Выручка от аренды	1 055	977
Прочая выручка	448	1 404
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<i>2 463</i>	<i>3 460</i>
Всего выручка	39 388	29 543

До 31 декабря 2013 года выручка от реализации мест в паркингах была представлена в составе прочих операционных доходов (см. Примечание 9).

До 31 декабря 2013 года налог на добавленную стоимость с выручки от реализации функций заказчика-застройщика по инвестиционным договорам уменьшал выручку. Согласно изменениям в учетной политике, данный налог на добавленную стоимость отражается в строке отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в строке налоги, относимые на себестоимость. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 года налог на добавленную стоимость, включенный в состав налогов, относимых на себестоимость, составил 620 млн. руб.

7 Договоры на строительство

млн.руб.	2014	2013
Выручка, признанная в отчетном периоде	7 657	4 643
Сумма понесенных затрат	(7 028)	(4 269)
Прибыль, признанная в отчетном периоде	629	374
	2014	2013, пересмотренный
Общая сумма понесенных затрат и признанных прибылей по долгосрочным договорам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	446	5 282
Непредъявленная выручка по долгосрочным договорам на строительство	343	34
Выставленные счета сверх выполненных работ	33	47
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	967	2 406
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	27	-

Выручка, признанная в течение периода, включена в строку «Договоры на строительство» в Примечании 6.

Непредъявленная выручка по долгосрочным договорам на строительство включена в состав дебиторской задолженности (см. Примечание 19).

Выставленные счета сверх выполненных работ включены в состав кредиторской задолженности (см. Примечание 27).

8 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2014	2013
Заработная плата и налоги на заработную плату	621	803
Услуги	580	478
Аудиторские и консультационные услуги	15	42
Банковские услуги и комиссии	58	49
Материалы	20	23
Ремонтно-эксплуатационные расходы	61	102
Амортизация	18	7
Прочие налоги	42	45
Прочие расходы	149	10
Итого	1 564	1 559

Начиная с 2014 года зарплата подразделений, непосредственно участвующих в строительстве объектов, капитализируется на стоимость объектов строительства.

До 31 декабря 2013 года банковские услуги и комиссии отражались в составе прочих операционных расходов (см. Примечание 9).

9 Прочие операционные доходы и расходы, нетто

млн.руб.	2014	2013
Прочие доходы		
Прибыль от выбытия запасов	8	7
Прибыль от выбытия основных средств	18	-
Штрафы к получению	35	-
	<u>61</u>	<u>7</u>
Прочие расходы		
Прочие расходы	(30)	(152)
Убыток от обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 14)	(493)	-
Убыток от обесценения запасов	(503)	-
Убыток от выбытия основных средств	-	(23)
	<u>(1 026)</u>	<u>(175)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(965)</u>	<u>(168)</u>

До 31 декабря 2013 года выручка от реализации мест в паркингах была представлена в составе прочих операционных доходов. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014, выручка от реализации мест в паркингах составила 384 млн. руб. (см. Примечание 6).

До 31 декабря 2013 года себестоимость от реализации мест в паркингах была представлена в составе прочих операционных расходов. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013, себестоимость реализации мест в паркингах составила 311 млн. руб.

До 31 декабря 2013 года расходы на гарантийный ремонт были представлены в составе прочих операционных расходов. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013, себестоимость работ по гарантийному ремонту составила 10 млн. руб.

До 31 декабря 2013 года банковские услуги и комиссии отражались в составе прочих операционных расходов. (см. Примечание 8).

До 31 декабря 2013 года резерв по сомнительной дебиторской задолженности отражался в составе прочих операционных расходов. (см. Примечание 11).

10 Затраты на персонал

млн.руб.	2014	2013
Заработная плата	1 638	1 354
Страховые взносы с оплаты труда	297	254
	<u>1 935</u>	<u>1 608</u>

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение периода, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном отчете о прибыли или

убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в прибыли, если Группа имеет текущее юридическое или добровольное обязательство по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа выплачивает фиксированные взносы в государственный пенсионный фонд Российской Федерации и не имеет никакого юридического или добровольного обязательства по выплате дополнительных сумм.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 Декабря 2014 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 866 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года: 421 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 8) и коммерческих расходов в сумме 448 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года: 384 млн. руб.).

11 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2014	2013
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	713	547
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	53	-
Процентный доход по займам выданным и дебиторской задолженности	1	10
Доходы от списания кредиторской задолженности	4	5
Доход от первоначального признания кредитов и займов по справедливой стоимости	-	127
Всего финансовые доходы	771	689
Финансовые расходы		
Создание резерва по сомнительной дебиторской задолженности	(225)	-
Расходы от списания дебиторской задолженности	(15)	-
Процентные расходы по займам	(83)	(80)
Отрицательные курсовые разницы, нетто	(951)	(376)
Процентные расходы по финансовой аренде	(23)	(23)
Всего финансовые расходы	(1 297)	(479)
Чистые финансовые (расходы)/доходы, признанные в составе прибыли или убытка	(526)	210

До 31 декабря 2013 года резерв по сомнительной дебиторской задолженности отражался в составе прочих операционных расходов. (см. Примечание 9).

Кроме расходов по процентам, признанных в отчете прибыли или убытке и совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2014	2013
Сумма затрат по займам, капитализированная в течение периода	1 091	607
Средневзвешенная ставка капитализации	11,4%	10,4%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года, расходы по процентам в размере 767 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года - 362 млн. руб.), которые были капитализированы в себестоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж - после завершения строительства и продажи этих объектов недвижимости.

12 Расходы по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2013 году: 20%).

млн.руб.	2014	2013
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	1 147	1 014
Доначислено за прошлый год	15	-
	<u>1 162</u>	<u>1 014</u>

Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	465	446
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 627</u>	<u>1 460</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2013: 20%):

млн.руб.	2014	2013
Прибыль до налогообложения	8 079	8 071
Теоретическая сумма расходы по налогу на прибыль по ставке 20%	1 616	1 614
<i>Корректировки на:</i>		
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	11	(154)
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 627</u>	<u>1 460</u>

13 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года, амортизационные отчисления в размере 225 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года: 245 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 18 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года: 12 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 18 млн. руб. (за 12 месяцев 2013 года: 7 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 77 млн. руб. – в состав прочих операционных расходов. За 12 месяцев 2013 года расходы по амортизации в сумме 10 млн. руб. поступили в связи с покупкой дочерней компании.

(а) Залоговое обеспечение

На 31 декабря 2014 года имущество балансовой стоимостью 82 млн. руб. (на 31 декабря 2013 года: 144 млн. руб.) заложено под обеспечение банковских кредитов (см. Примечание 25).

(б) Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренда по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2014 года остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 242 млн. руб. (на 31 декабря 2013 года: 266 млн. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 01 января 2013	491	1 682	65	30	9	88	2 365
Поступления	72	191	20	6	2	32	323
Выбытия	(30)	(48)	(13)	(11)	(2)	(2)	(106)
Остаток на 31 декабря 2013	533	1 825	72	25	9	118	2 582
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 01 января 2013	(127)	(595)	(25)	(22)	-	-	(769)
Амортизация за период	(59)	(199)	(12)	(4)	-	-	(274)
Амортизация по выбытиям	21	17	7	9	-	-	54
Остаток на 31 декабря 2013	(165)	(777)	(30)	(17)	-	-	(989)
Остаточная стоимость							
На 01 января 2013	364	1 087	40	8	9	88	1 596
На 31 декабря 2013	368	1 048	42	8	9	118	1 593

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 01 января 2014	533	1 825	72	25	9	118	2 582
Поступления	127	217	7	22	100	12	485
Поступления из запасов	-	-	-	-	-	251	251
Выбытия	(43)	(45)	(5)	(7)	-	-	(100)
Трансферы	(62)	97	2	32	3	(117)	(45)
Остаток на 31 декабря 2014	555	2 094	76	72	112	264	3 173
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 01 января 2014	(165)	(777)	(30)	(17)	-	-	(989)
Амортизация за период	(39)	(253)	(12)	(34)	-	-	(338)
Амортизация по выбытиям	43	37	5	7	-	-	92
Остаток на 31 декабря 2014	(161)	(993)	(37)	(44)	-	-	(1 235)
Остаточная стоимость							
На 01 января 2014	368	1 048	42	8	9	118	1 593
На 31 декабря 2014	394	1 101	39	28	112	264	1 938

14 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2014	2013
Первоначальная стоимость		
Остаток на 01 января	1 775	273
Поступление из основных средств	-	6
Поступление из запасов	-	1 540
Выбытия	(7)	(44)
Остаток на 31 декабря	1 768	1 775
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 01 января	(422)	(40)
Поступление из запасов	-	(362)
Амортизация за период	(52)	(26)
Убыток от обесценения	(493)	-
Выбытия	-	6
Остаток на 31 декабря	(967)	(422)
Балансовая стоимость на 01 января	1 353	233
Балансовая стоимость на 31 декабря	801	1 353

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость (торгово-выставочный комплекс и бизнес-центры). Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на основании ежегодного отчета независимого оценщика. По состоянию на 31 декабря 2014 года справедливая стоимость составила 801 млн. руб., которая была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение года, закончившегося 31 декабря 2014 года, Группа признала убыток от обесценения на сумму 493 млн. руб. для недвижимости, в которой балансовая стоимость превысила справедливую стоимость (за год, закончившийся 31 декабря 2013 года: не признано).

15 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в	
		2014	2013
ЗАО "ЛенСпецСМУ - Реконструкция", Россия	Подрядные работы	35,00%	25,00%
ЗАО "Завод стройматериалов "Эталон", Россия	Производство кирпича	45,00%	45,00%
ЗАО "Затонское", Россия	Заказчик-Застройщик	49,22%	49,22%
ЗАО "Новатор", Россия	Подрядные работы	20,00%	-

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного периода:

	Доля Группы	31 декабря 2014	Приобретение	Доля в чистой прибыли	01 января 2014
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	35%	105	22	34	49
ЗАО "ЗСМ "Эталон"	45%	126	-	22	104
ЗАО "Затонское"	49,22%	3 375	-	470	2 905
ЗАО "АРТ-Бизнес-ТВ"	20%	30	30	-	-
ВСЕГО		3 636	52	526	3 058

	Доля Группы	31 декабря 2013	Приобретение	Доля в чистой прибыли	01 января 2013
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	25%	49	-	9	40
ЗАО "ЗСМ "Эталон"	45%	104	-	23	81
ЗАО "Затонское"	49,22%	2 905	-	778	2 127
ЗАО "АРТ-Бизнес-ТВ"	50%	-	-	-	-
ВСЕГО		3 058	-	810	2 248

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нерезализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией:

	2014			2013		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	1 327	1 010	317	1 908	1 711	197
ЗАО "ЗСМ "Эталон"	291	12	279	247	17	230
ЗАО "Затонское"	16 056	12 699	3 357	14 195	11 792	2 403
ЗАО "АРТ-Бизнес-ТВ"	-	-	-	84	88	(4)
ЗАО "Новатор"	1 444	1 132	312	-	-	-
	2014			2013		
	Выручка	Чистая прибыль / (убыток)		Выручка	Чистая прибыль / (убыток)	
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"		3 516	120		1 210	29
ЗАО "ЗСМ "Эталон"		295	49		161	21
ЗАО "Затонское"		8 362	954		2 935	1 168
ЗАО "АРТ-Бизнес-ТВ"		-	-		-	(2)
ЗАО "Новатор"		-	-		-	-

16 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	2014	2013
Банковские векселя	298	200
Займы выданные, амортизированная стоимость	15	15
Банковские депозиты (более 1 года)	240	-
	553	215

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 28. Банковские векселя переданы в залог под обеспечение обязательств по приобретению земельного участка.

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Основные средства	165	25	(278)	(57)	(113)	(32)
Инвестиции	24	7	(19)	(51)	5	(44)
Запасы	1 240	715	(352)	(9)	888	706
Торговая и прочая дебиторская задолженность	334	59	(2 352)	(1 296)	(2 018)	(1 237)
Расходы будущих периодов	3	-	(233)	-	(230)	-
Займы и кредиты	-	14	(55)	(32)	(55)	(18)
Резервы	202	56	-	-	202	56
Торговая и прочая кредиторская задолженность	841	1 358	(604)	(1 368)	237	(10)
Налоговый убыток перенесенный	81	88	-	-	81	88
Прочее	-	-	-	(51)	-	(51)
Налоговые активы (обязательства)	2 890	2 322	(3 893)	(2 864)	(1 003)	(542)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 620)	(2 242)	2 620	2 242	-	-
Чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	270	80	(1 273)	(622)	(1 003)	(542)

(б) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	01 января 2014	Признаны в составе прибыли или убытка	Поступили с покупкой компании	Выбыли с выбытием компании	31 декабря 2014
Основные средства	(32)	(78)	2	(5)	(113)
Инвестиции	(44)	49	-	-	5
Запасы	706	184	(2)	-	888
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 237)	(857)	76	-	(2 018)
Расходы будущих периодов	-	(231)	1	-	(230)
Займы и кредиты	(18)	(37)	-	-	(55)
Резервы	56	146	-	-	202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(10)	315	(68)	-	237
Налоговый убыток перенесенный	88	(7)	-	-	81
Прочее	(51)	51	-	-	-
	<u>(542)</u>	<u>(465)</u>	<u>9</u>	<u>(5)</u>	<u>(1 003)</u>

млн.руб.	01 января 2013	Признаны в составе прибыли или убытка	Поступили с покупкой компании	Выбыли с выбытием компании	31 декабря 2013
Основные средства	43	(75)	-	-	(32)
Инвестиции	(71)	27	-	-	(44)
Запасы	518	187	1	-	706
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(687)	(549)	-	-	(1 236)
Займы и кредиты	(1)	(18)	-	-	(19)
Резервы	63	(7)	-	-	56
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(34)	24	-	-	(10)
Налоговый убыток перенесенный	93	(5)	-	-	88
Прочее	(21)	(30)	-	-	(51)
	<u>(97)</u>	<u>(446)</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>(542)</u>

18 Запасы

млн.руб.	2014	2013
Собственные квартиры в стадии строительства	15 783	12 872
Собственные квартиры	14 829	11 261
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	3 406	1 631
Встроенные и отдельно стоящие коммерческие помещения	1 836	1 400
Места в паркингах в стадии строительства	5 512	3 410
Места в паркингах	1 344	1 266
Строительные материалы	96	40
Прочее	34	44
	42 840	31 924
Резерв под обесценение запасов	(503)	-
Итого	42 337	31 924

Проект 1

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года Группа приобрела права на земельный участок за вознаграждение, равное 473 млн. руб. и включила их в стоимость строящихся собственных квартир. Помимо этого вознаграждения, Группа обязана передать продавцу определенное количество квартир (до 20%), которые будут построены на этом земельном участке. Окончательное количество квартир будет определяться с учетом стоимости социальной инфраструктуры. На дату отчетности стоимость социальной инфраструктуры не может быть определена с достаточной степенью достоверности. В результате этого, общая стоимость квартир, которые будут переданы продавцу земельного участка не может быть определена достоверно, соответственно обязательство не признается.

Проект 2

В 2013 году Группа заключила сделку по приобретению земельного участка, в этой сделке часть цены приобретения должна будет оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на данном земельном участке. Земельный компонент этого строительного проекта признается Группой по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в составе запасов. Справедливая стоимость земельного участка, равная 1 306 млн. руб., была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Проект 3

Группа заключила две сделки по приобретению земельных участков, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. Группа признала земельный компонент строительных проектов в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных земельных участков. Справедливая стоимость земельных участков, равная 5 697 млн. руб., была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости. Следующие основные допущения были использованы оценщиком:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции - в пределах 4,5% годовых;

- Ставки дисконтирования - в пределах 11,5% - 12,7% годовых.

В ходе реализации нескольких строительных объектов Группа обязана осуществить проектирование и строительство, а в дальнейшем передачу нескольких объектов социальной инфраструктуры правительству города. По состоянию на 31 декабря 2014 года стоимость данной социальной инфраструктуры равна 1 818 млн. руб. и учтена в составе готовой продукции и запасов в стадии строительства.

В 2014 году Группа изменила учетную политику в отношении имущественных паев в гаражно-строительных кооперативах. Группа решила классифицировать пай, относящиеся к местам в паркинге и ранее учитываемые как краткосрочные финансовые активы, теперь в качестве товаров в составе запасов (Примечание 2 (е)).

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2014	2013
Остаток на начало периода	-	-
Изменение резерва под обесценение запасов	503	-
Остаток на конец периода	503	-

По состоянию на 31 декабря 2014 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 503 млн. руб. (2013: 0 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 9. Резерв на обесценение в основном относится к местам в паркинге.

В июне 2013 года Группа перевела отдельный объект коммерческой недвижимости с первоначальной стоимостью 1 540 млн. руб. и убытком от обесценения 362 млн. руб. из состава запасов в состав инвестиционной недвижимости (см. Примечание 14).

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2014 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 1 185 млн. руб. (на 31 декабря 2013: 946 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	2014	2013
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая дебиторская задолженность	1 956	427
Авансы, выданные поставщикам	113	-
Авансы, выданные связанным сторонам	2 090	2 090
Прочая дебиторская задолженность	45	25
	<u>4 204</u>	<u>2 542</u>
<i>Краткосрочная</i>		
Авансы, выданные поставщикам	5 082	3 144
Авансы, выданные связанным сторонам	1 058	1 582
НДС к возмещению	407	1 428
Торговая дебиторская задолженность	3 028	2 019
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	503	464
Налог на прибыль к возмещению	9	22
Непредъявленная выручка по договорам на строительство	343	34
Прочие налоги к возмещению	2	1
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	119	159
Прочая дебиторская задолженность	359	189
	<u>10 910</u>	<u>9 042</u>
Резерв по сомнительным долгам	<u>(251)</u>	<u>(11)</u>
	<u>10 659</u>	<u>9 031</u>
Итого	<u>14 863</u>	<u>11 573</u>

Примечание 28 раскрывает подверженность Группы убыткам от обесценения, валютному риску, кредитному риску в части торговой и прочей дебиторской задолженности.

20 Краткосрочные инвестиции

млн.руб.	2014	2013
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	619	4 601
Банковские векселя	329	69
Прочие	19	19
	<u>967</u>	<u>4 689</u>

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с краткосрочными инвестициями, отражена в Примечании 28.

В 2014 году Группа изменила учетную политику в отношении имущественных паев в гаражно-строительных кооперативах. Группа решила классифицировать пай, относящиеся к местам в паркинге и ранее учитываемые как краткосрочные финансовые активы, теперь в качестве товаров в составе запасов (примечание 2 (е)).

Банковские векселя в сумме 329 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны.

21 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	2014	2013
Денежные средства в банках, в рублях	726	694
Денежные средства в банках, в евро	14	-
Денежные средства в кассе	3	7
Переводы в пути	17	29
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	7 769	2 096
Итого	8 529	2 826

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «Альфа-Банк», ОАО «Сбербанк России», ПАО «Банк БФА», АО «Кредит Европа Банк», ПАО Банк «ЗЕНИТ», ПАО «РОСБАНК», ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК».

Подверженность Группы риску изменения процентных ставок и анализ чувствительности финансовых активов и обязательств раскрывается в Примечании 28.

22 Акционерный капитал

На 31 декабря 2014 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2013 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2013 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2013 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2014 года	10 501 000	2 101

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 млн. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2014 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, млн. руб.	Балансовая стоимость млн. руб.
ЗАО «ГК «Эталон»	10 500 985	100,00%	2 100	2 101
Прочие	15	0,00%	0	0
	10 501 000	100,00%	2 100	2 101

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2014 года величина нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за отчетный год, составила 32 412 млн. руб. (в 2013 году: 25 812 млн. руб.). Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды за 12 месяцев 2014 и 12 месяцев 2013 года.

Неконтролирующие доли участия

В течение отчетного года, закончившегося 31 декабря 2014, Группа приобрела дополнительные доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующие доли участия уменьшились на 134 млн руб. В 2013 году сделки по приобретению и продаже долей в дочерних обществах не осуществлялись.

23 Неконтролирующие доли

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

31 декабря 2014 года

млн. руб.

	ЗАО "ЦУН"	ЗАО "СПб МФТЦ"	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	50%	39%		
Внеоборотные активы	21	579		
Оборотные активы	1 929	1 445		
Долгосрочные обязательства	(1)	(8)		
Текущие обязательства	(381)	(177)		
Чистые активы	1 568	1 839		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	784	717	124	1 625
Выручка	1 464	17		
Прибыль/(убыток)	234	(1)		
Общий совокупный доход / убыток	234	(1)		
Прибыль / (убыток) , приходящаяся на неконтролирующую долю	117	-	11	128
Денежные потоки от операционной деятельности	(226)	-		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	937	2		
Нето увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	711	2		

В течение 2014 года доля Группы в капитале дочернего предприятия ЗАО «ЦУН» увеличилась с 40% до 50%.

31 декабря 2013 года

млн. руб.

	ЗАО "ЦУН"	ЗАО "СПб МФТЦ"	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
	60%	39%		
Неконтролирующая доля в процентах				
Внеоборотные активы	29	551		
Оборотные активы	1 725	1 450		
Долгосрочные обязательства	(7)	(14)		
Текущие обязательства	(413)	(148)		
Чистые активы	1 334	1 839		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	800	717	114	1 631
Выручка	1 513	528		
Прибыль	(7)	18		
Общий совокупный доход	(7)	18		
Прибыль / (убыток) , приходящаяся на неконтролирующую долю	133	(1)	38	170
Денежные потоки от операционной деятельности	555	(48)		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	(361)	5		
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	194	(43)		

24 Прибыль на акцию

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2014	2013
Акции в обращении с 01 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за год	10 501 000	10 501 000
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. Рублей	6 324	6 441
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	602,23	613,37

25 Кредиты и займы

Данное Примечание содержит информацию о договорных условиях предоставления Группе процентных кредитов и займов, отраженных по амортизируемой стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки раскрывается в Примечании 28.

млн.руб.	2014	2013
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	670	—
Необеспеченные банковские кредиты	4 980	2 836
Необеспеченные выпущенные облигации	4 436	4 980
Прочие необеспеченные займы	870	315
	10 956	8 131
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	1	752
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	2 264	1 390
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	577	25
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	119	—
	2 961	2 167

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2014		2013	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченный банковский кредит	рубль	13,00%	2016-2017	671	671	752	752
Обеспеченный банковский кредит	евро	EURIBOR 6M+5,25%	2014	-	-	752	752
Необеспеченные банковские кредиты							
Необеспеченный банковский кредит	рубль	17,50%	2017-2018	7 244	7 244	4 226	4 226
Необеспеченный банковский кредит	евро	EURIBOR 6M+3,2%	2015	1 500	1 500	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	MOSPRIME 6M+3,5%	2016-2017	1 384	1 384	1 821	1 821
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,95%	2015-2016	1 200	1 200	100	100
Необеспеченный банковский кредит	рубль	18,00%	2017	679	679	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,75%	2015-2016	600	600	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,10%	2018	578	578	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	18,00%	2017	500	500	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2017	400	400	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2015	201	201	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	19,69%	2015	200	200	1 200	1 200
Необеспеченный банковский кредит	рубль	LIBOR 3M+6,5%	2015	2	2	-	-
Необеспеченный банковский кредит	доллар США	EURIBOR 6M+3,85%	2014	-	-	589	589
Необеспеченный банковский кредит	евро	11,00%	2014	-	-	486	486
Необеспеченный банковский кредит	рубль		2014	-	-	30	30

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2014		2013	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы				6 319	6 002	5 482	5 320
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	12,90%	2015-2017	5 027	5 013	5 025	5 005
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2018	905	654	457	315
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2017	268	216	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	8,00%	2015	119	119	-	-
				14 234	13 917	10 460	10 298

Один из банковских кредитов обеспечен земельным участком и зданием балансовой стоимостью 82 млн. руб. (см. Примечание 13);

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

26 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 01 января 2013	-	550	550
Увеличение резерва	-	1 019	1 019
Использование резерва	-	(349)	(349)
Остаток на 31 декабря 2013	-	1 220	1 220
Долгосрочные резервы	-	-	-
Краткосрочные резервы	-	1 220	1 220
	-	1 220	1 220

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 01 января 2014	-	1 220	1 220
Увеличение резерва	80	2 029	2 109
Использование резерва	(5)	(1 439)	(1 444)
Остаток на 31 декабря 2014	75	1 810	1 885
Долгосрочные резервы	75	-	75
Краткосрочные резервы	-	1 810	1 810
	75	1 810	1 885

(а) Резерв на гарантийные обязательства

Резерв на гарантийные обязательства относится к жилым помещениям, проданным в течение года. Оценка резерва основывается на историческом опыте продаж аналогичных помещений. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующих трех лет после даты окончания отчетного периода. Для производственных компаний, резерв на гарантийные обязательства относится к выполненным работам.

(б) Резерв на перенесенные работы

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных с благоустройством территории и другими работами после окончания строительства. Резерв рассчитывается на основании исторических данных. Ожидается, что данные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

27 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	2014	2013
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	571	513
Обязательства по финансовой аренде	126	197
Авансы, полученные от покупателей	12	34
Прочая кредиторская задолженность	2 022	29
	2 731	773
Краткосрочная		
Авансы, полученные от покупателей	10 202	8 892
Торговая кредиторская задолженность	6 547	4 108
Задолженность по НДС	310	1 031
Задолженность по заработной плате	182	131
Прочие налоги к уплате	65	63
Выставленные счета сверх выполненных работ	33	47
Задолженность по налогу на прибыль	363	235
Обязательства по финансовой аренде	41	25
Прочая кредиторская задолженность	207	351
	17 950	14 883
Итого	20 681	15 656

Примечание 28 раскрывает подверженность Группы валютному риску и риску ликвидности, в части торговой и прочей кредиторской задолженности.

Обязательства по финансовой аренде по срокам выплаты:

млн.руб.	2014			2013		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	Минимальные арендные платежи	Проценты	Приведенная стоимость минимальных арендных платежей
Менее 1 года	57	16	41	47	22	25
от 1 до 5 лет	139	13	126	227	30	197
	196	29	167	274	52	222

млн.руб.	Номинальная процентная ставка	Период	2014		2013	
			Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Валюта						
Руб.	15,65%; 24,27%	2015 - 2018	167	167	222	222
			167	167	222	222

28 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательства, включая их уровень в иерархии справедливой стоимости, показана в следующей таблице:

31 декабря 2014	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	6 136	-	6 136	-	6 155	-	6 155
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	859	-	859	-	886	-	886
Банковские векселя	627	-	627	-	627	-	627
Денежные средства и их эквиваленты	8 529	-	8 529	-	8 529	-	8 529
	<u>16 151</u>	<u>-</u>	<u>16 151</u>	<u>-</u>	<u>16 197</u>	<u>-</u>	<u>16 197</u>
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(671)	(671)	-	(594)	-	(594)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 244)	(7 244)	-	(6 901)	-	(6 901)
Необеспеченные облигации	-	(5 013)	(5 013)	(4 200)	-	-	(4 200)
Прочие необеспеченные займы	-	(989)	(989)	-	(860)	-	(860)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(19 943)	(19 943)	-	(18 975)	-	(18 975)
	<u>-</u>	<u>(33 860)</u>	<u>(33 860)</u>	<u>(4 200)</u>	<u>(27 330)</u>	<u>-</u>	<u>(31 530)</u>

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 Декабря 2013							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	3 340	-	3 340	-	3 340	-	3 340
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	4 601	-	4 601	-	4 601	-	4 601
Банковские векселя	269	-	269	-	269	-	269
Денежные средства и их эквиваленты	2 826	-	2 826	-	2 826	-	2 826
	<u>11 036</u>	<u>-</u>	<u>11 036</u>	<u>-</u>	<u>11 036</u>	<u>-</u>	<u>11 036</u>
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(752)	(752)	-	(752)	-	(752)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(4 226)	(4 226)	-	(4 226)	-	(4 226)
Необеспеченные облигации	-	(5 005)	(5 005)	(5 425)	-	-	(5 425)
Прочие необеспеченные займы	-	(315)	(315)	-	(315)	-	(315)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(14 327)	(14 327)	-	(14 327)	-	(14 327)
	<u>-</u>	<u>(24 625)</u>	<u>(24 625)</u>	<u>(5 425)</u>	<u>(19 620)</u>	<u>-</u>	<u>(25 045)</u>

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях, политике и процедурах Группы в отношении оценки и управления рисками, а также информация об управлении капиталом Группы. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика Группы по управлению рисками разработана в целях выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска, установления контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика по управлению рисками регулярно пересматривается с учетом изменения рыночной ситуации и деятельности Группы. Группа, используя стандарты и процедуры обучения и управления, создала упорядоченную и конструктивную систему контроля, в которой все работники понимают свои роли и обязанности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае неисполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с торговой и прочей дебиторской задолженностью покупателей.

Кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов управляется путем размещения средств в первую очередь в банках, перечисленных в Примечании 21.

Управление кредитным риском, связанным с торговой дебиторской задолженностью, которая возникает в результате продажи квартир физическим лицам, осуществляется путем обеспечения этой дебиторской задолженности за счет проданных квартир. Существенная доля таких продаж осуществляется на условиях предварительной оплаты.

Для управления кредитными рисками контрагентов - юридических лиц Группа разработала кредитную политику, согласно которой анализируется кредитоспособность каждого нового клиента, прежде чем ему будут предоставлены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей и поставок.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску, в основном, зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2014 года, дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 859 млн. руб. и 642 млн. руб., или 14% и 11% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2013 дебиторская задолженность от одной третьей стороны составила 484 млн. руб. или 15% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы).

Группа создает резерв под обесценение, который отражает оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и инвестиций. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной, и компонент совокупного убытка, определяемого для группы сходных между собой активов в отношении уже понесенных, но еще не зафиксированных убытков. Расчетная оценка величины общего убытка определяется на основе исторических данных о статистике платежей по сходным финансовым активам.

(ii) Кредитный риск

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2014	2013
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	6 763	3 609
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	859	4 601
Денежные средства и их эквиваленты	8 529	2 826
	16 151	11 036

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату по группам покупателей был сосредоточен на промышленных потребителях - юридических лицах, включенных в сегмент «Подрядное строительство».

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 2014	Резерв	Всего сумма 2013	Резерв
Непросроченная	4 074	-	1 977	-
Просроченная на 0-30 дней	573	-	202	-
Просроченная на 31-120 дней	260	-	193	-
Просроченная более 120 дней	580	(228)	538	(3)
	<u>5 487</u>	<u>(228)</u>	<u>2 910</u>	<u>(3)</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2014	2013
Остаток на 01 января	3	10
Увеличение в течение года	228	-
Восстановление резерва	(3)	(7)
Остаток на 31 декабря	<u>228</u>	<u>3</u>

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год Группа готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

	2014									
	млн.руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые активы										
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов, выданных поставщикам)		6 763	7 399	3 888	559	1 189	665	202	195	701
Банковские депозиты (более 3 месяцев)		859	1 010	581	100	45	284	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты		8 529	8 529	8 529	-	-	-	-	-	-
		16 151	16 938	12 998	659	1 234	949	202	195	701
Денежные потоки по договору										
Балансовая стоимость				0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства										
Обеспеченные банковские кредиты	671	854	44	44	51	344	415	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 244	9 338	1 658	1 658	1 406	1 540	3 100	1 634	-	-
Необеспеченные облигации	5 013	6 293	346	346	872	2 655	2 420	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	989	1 465	32	32	140	43	287	934	29	-
Обязательства по финансовой аренде	167	196	44	44	13	75	58	6	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	19 776	19 776	16 330	16 330	841	2 043	533	7	22	-
	33 860	37 922	18 454	3 323	6 700	6 813	2 581	51	51	-
Поручительства выданные третьими сторонам										
Поручительства выданные третьим сторонам (см. Примечание 31 (d))		1 623	1 623	1 623	-	-	-	-	-	-
	1 623	1 623	1 623	1 623	-	-	-	-	-	-
Требуемое финансирование, покрываемое за счет операционной и/или финансовой деятельности, связанное с финансовыми инструментами										
Суммарное требуемое финансирование, покрываемое за счет операционной и/или финансовой деятельности, связанное с финансовыми инструментами				0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
				(5 456)	(2 664)	(5 466)	(5 864)	(2 379)	144	701
				(5 456)	(8 120)	(13 586)	(19 450)	(21 829)	(21 685)	(20 984)

млн.руб.

2013

Непроизводные финансовые активы

Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов, выданных поставщикам)

Банковские депозиты (более 3 месяцев)

Денежные средства и их эквиваленты

Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
3 609	3 609	3 609	-	-	-	-	-	-
4 601	4 601	4 601	-	-	-	-	-	-
2 826	2 826	2 826	-	-	-	-	-	-
11 036	11 036	11 036	-	-	-	-	-	-

Денежные потоки по договору

Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
----------------------	-----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	-------------

Непроизводные финансовые обязательства

Обеспеченные банковские кредиты

Необеспеченные банковские кредиты

Необеспеченные облигации

Прочие необеспеченные займы

Обязательства по финансовой аренде

Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)

Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
752	782	296	486	-	-	-	-	-
4 226	4 610	612	1 005	1 121	1 872	-	-	-
5 005	6 916	325	325	1 192	2 655	2 419	-	-
315	563	29	17	17	18	17	465	-
222	274	14	33	88	75	58	6	-
14 105	14 105	7 112	1 464	292	270	9	2	4 956
24 625	27 250	8 388	3 330	2 710	4 890	2 503	473	4 956

0-6 мес.

Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
----------------------	-----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	-------------

Требуемое финансирование, покрываемое за счет операционной и/или финансовой деятельности, связанное с финансовыми инструментами

Суммарное требуемое финансирование, покрываемое за счет операционной и/или финансовой деятельности, связанное с финансовыми инструментами

Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
2 648	(3 330)	(3 330)	(3 330)	(2 710)	(4 890)	(2 503)	(473)	(4 956)
2 648	(682)	(682)	(682)	(3 392)	(8 282)	(10 785)	(11 258)	(16 214)

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации отдачи.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в отношении кредитов, выраженных в евро – валюте, отличных от функциональной валюты предприятий Группы – российского рубля.

Подверженность валютному риску

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

млн.руб.	Выражены в евро	Выражены в долларах	Выражены в евро	Выражены в долларах
	2014	2014	2013	2013
Денежные средства и их эквиваленты и банковские депозиты (более 3 месяцев)	1 511	-	-	-
Кредиты и займы	(1 384)	-	(3 059)	(589)
Общая величина, подверженная риску	127	-	(3 059)	(589)

В течение периода применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

млн.руб.	Средний курс		Курс на отчетную дату	
	2014	2013	2014	2013
1 евро	50,77	42,40	68,34	44,97
1 доллар	38,36	31,91	56,26	32,73

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, изменения в переменных процентных ставках негативно повлияют на финансовые результаты Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженностью риску изменения процентной ставки.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2014	2013
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	12 005	8 157
Финансовые обязательства	(11 500)	(6 772)
	505	1 385
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(2 584)	(3 748)
	(2 584)	(3 748)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на прибыль или убыток.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату уменьшило бы величину собственного капитала и совокупную прибыль до налогообложения на суммы, указанные ниже. Данный анализ предполагает, что все прочие переменные, в частности, обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

млн.руб.	Прибыль или убытки		Капитал	
	Повышение на 100 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 100 б.п.	Понижение на 100 б.п.
2014				
Инструменты с переменной ставкой процента	(26)	26	(26)	26
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(26)	26	(26)	26
2013				
Инструменты с переменной ставкой процента	(37)	37	(37)	37
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(37)	37	(37)	37

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства Группы, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости.

(f) Управлением капиталом

Совет директоров проводит политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа управляет своим капиталом так, чтобы предприятия Группы могли продолжать непрерывную деятельность, увеличивая прибыль акционеров путем оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы анализирует структуру капитала на регулярной основе. В рамках данного анализа руководство учитывает стоимость капитала и риски, связанные с ним.

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 25, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 22). Группа не является объектом каких-либо внешних требований к структуре капитала.

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

млн.руб.	2014	2013
Итого долговые обязательства	13 917	10 298
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(8 529)	(2 826)
За вычетом: банковских депозитов (более 3 месяцев)	(859)	(4 601)
Нетто величина долговых обязательств	4 529	2 871
Итого собственный капитал	36 138	29 544
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	13%	10%

Обязательства по финансовой аренде (167 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года и 222 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года) включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности (как представлено в Примечании 27) и не включены в общую сумму задолженности по займам.

29 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	2014	2013
Менее года	32	7
От 1 до 5 лет	42	11
Свыше 5 лет	300	156
	374	174

Группа арендует ряд земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями по договорам операционной аренды.

Арендные платежи за земельные участки, на которых строятся жилые и коммерческие помещения, капитализируются в стоимость строительства этих помещений.

Подобные договоры, как правило, действуют в период строительства помещений. После окончания строительства и продажи этих помещений, арендная плата осуществляется владельцами этих помещений. Арендные платежи обычно ежегодно увеличивается, что отражает рыночные тенденции.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2014 года, арендная плата в сумме 35 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2013 года: 26 млн. руб.) была признана в качестве расхода в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 10 руб. млн. (год, закончившийся 31 декабря 2013 года: 1 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

30 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2014 и 31 декабря 2013 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

31 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших

обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации, будучи относительно новой, 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.

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.

(d) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2014 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 1 632 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2013: 135 млн. руб.).

32 Операции со связанными сторонами

(a) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 10).

млн.руб.	2014	2013
Заработная плата и премии	158	137
	158	137

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2014	2013	2014	2013
Продажа квартир и помещений	89	109	68	84
	89	109	68	84

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2014	2013	2014	2013
Ассоциированные компании	356	619	62	104
Прочие связанные стороны	1 124	1 297	454	519
	1 480	1 916	516	623

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

(ii) Расходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2014	2013	2014	2013
Ассоциированные компании	3 146	5 006	(789)	(1 278)
Прочие связанные стороны	7 572	4 440	(325)	404
	10 718	9 446	(1 114)	(874)

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группой приобретены и заложены банковские векселя на сумму 329 млн. руб. (на 31 декабря 2013 года – не было) под исполнение обязательств связанных сторон (см. Примечание 20)

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2014	2013	2014	2013
Займы выданные				
Прочие связанные стороны	-	1	-	1
Займы полученные				
Прочие связанные стороны	674	233	989	315
	674	234	989	316

Заем, полученный от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы, является процентным и подлежит погашению в сроки, указанные в договорах.

Согласно договорам займа, полученных от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию, а также вся сумма процентов, которая будет накоплена за весь период пользования займом, подлежат погашению в 2018 году. Справедливая стоимость займов была определена как приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Сумма дисконта была отнесена в нераспределенную прибыль в Капитале.

33 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Основными дочерними компаниями являются ЗАО «АКТИВ» (с 15 января 2015 ООО «ЭталонАктив»), ЗАО «СПБ МФТЦ», ОАО «СМУ «Электронстрой», ЗАО «ЦУН», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон», ООО «ЖК Московский».

34 События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредитов и займов на отчетную дату 31 декабря 2014 года на общую сумму 169 млн. руб.

После отчетной даты Группа привлекла следующие транши по кредитным линиям: 100 млн. руб. под ставку 17,54% годовых, 300 млн. руб. под ставку 18,98% годовых и 500 млн. руб. под ставку 22,13% годовых. Все полученные займы подлежат погашению в 2017 г.

После отчетной даты Группа приобрела у третьей стороны 10% акций в ЗАО СПБ МФТЦ, увеличив долю участия до 71%. Вознаграждение, выплаченное за приобретение дополнительной доли акций, составило 64 млн. руб.

После отчетной даты по облигационному займу ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-Ј) были полностью и своевременно исполнены обязательства по выплате 9-го купона. В общей сложности было выплачено 161 млн. руб. купонного дохода исходя из расчёта 32 руб. на 1 облигацию (12,9% годовых).

После отчетной даты Группа выдала поручительства по обязательствам Связанной стороны по банковским кредитам на общую сумму 750 млн. руб.

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



С.М. Халичкин
Директор по аудиту
Санкт-Петербургского филиала
АО "КПМГ" - Северо-западный
региональный центр