

ОАО «ОПИН»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности и
Аудиторское заключение**

31 декабря 2014 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	11
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	25
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	30
5	Основные средства	36
6	Инвестиционная недвижимость	37
7	Товарно-материальные запасы	39
8	Авансы выданные	41
9	Дебиторская задолженность	42
10	Займы выданные	43
11	Денежные средства и их эквиваленты	44
12	Краткосрочные банковские депозиты	45
13	Уставный капитал	46
14	Добавочный капитал	46
15	Налог на прибыль	46
16	Кредиты и займы полученные	49
17	Кредиторская задолженность	51
18	Резервы по прочим обязательствам и платежам	51
19	Авансы, полученные от покупателей	52
20	Текущие налоговые обязательства	52
21	Договоры на строительство	52
22	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	53
23	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	53
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	54
25	Финансовые расходы	54
26	Прочие расходы	55
27	Убыток на акцию	55
28	Приобретение компании	55
29	Выбытие дочерних предприятий	55
30	Операции со связанными сторонами	56
31	Сегментная информация	58
32	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	62
33	Управление финансовыми рисками и капиталом	64
34	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	70
35	Основные дочерние компании	71
36	События после отчетной даты	73



Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» 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 о 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 указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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 применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

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

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



Аудиторское заключение (продолжение)

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.

ЗАО ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит

22 апреля 2015 г.

Москва, Российская Федерация

Е.И. Копанева

Е.И. Копанева, Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),
ЗАО «ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит»



Аудируемое лицо: ОАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор: ЗАО «ПрайсвоटरхаусКуперс Аудит»

Свидетельство о государственной регистрации № 008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1027700148431, выдано 22 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» № 870. ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций - 10201003683

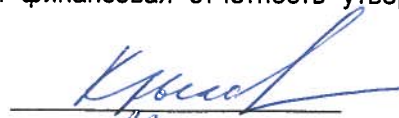
ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	127 254	129 179
Инвестиционная недвижимость	6	27 862 095	27 780 815
Отложенные налоговые активы	15	5 242 241	5 450 870
Займы выданные	10	1 305 462	1 170 396
Авансы выданные	8	1 520 000	-
Дебиторская задолженность	9	647 660	805 323
Прочие внеоборотные активы		34 403	41 306
Итого внеоборотные активы		36 739 115	35 377 889
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	7	10 217 605	10 378 412
Авансы выданные	8	941 272	1 093 576
Дебиторская задолженность	9	691 805	1 478 494
Авансовые платежи по налогу на прибыль		40 011	205 260
Займы выданные	10	440 340	1 039 278
Краткосрочные банковские депозиты	12	68 581	42 739
Денежные средства и их эквиваленты	11	558 672	392 418
Итого оборотные активы		12 958 286	14 630 177
ИТОГО АКТИВЫ		49 697 401	50 008 066
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	44 680 787	44 680 787
Непокрытый убыток		(36 928 822)	(32 114 009)
Эффект от пересчета валют		(2 142 520)	(71 730)
ИТОГО КАПИТАЛ		20 830 238	27 715 841
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	2 133 616	2 610 907
Кредиты и займы полученные	16	5 785 897	7 237 910
Кредиторская задолженность	17	513 929	454 804
Итого долгосрочные обязательства		8 433 442	10 303 621
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	14 270 663	6 431 450
Кредиторская задолженность	17	2 232 221	1 831 966
Текущие налоговые обязательства	20	560 785	626 535
Резервы по прочим обязательствам и платежам	18	210 952	299 918
Авансы, полученные от покупателей	19	3 159 100	2 798 735
Итого краткосрочные обязательства		20 433 721	11 988 604
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		28 867 163	22 292 225
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		49 697 401	50 008 066

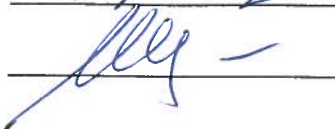
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 22 апреля 2015 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	23	4 805 827	2 149 752
Выручка по договорам на строительство	22	193 153	163 153
Выручка от оказания прочих услуг		194 378	133 111
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		343 573	34 427
Итого выручка		5 536 931	2 480 443
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	23	(3 886 360)	(1 566 830)
Себестоимость договоров на строительство	22	(161 711)	(220 887)
Себестоимость прочих услуг		(105 223)	(62 469)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(330 043)	(34 427)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(230 682)	(1 065 501)
Итого себестоимость реализации		(4 714 019)	(2 950 114)
Валовая прибыль/(убыток)		822 912	(469 671)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 087 115)	(1 070 621)
Чистый (убыток)/ прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(935 438)	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	89 854	180 728
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий	29	(262)	394 813
Восстановление обесценения/(обесценение) основных средств	5	6 055	(125 297)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных, и дебиторской задолженности	8,9,10	(85 519)	(19 683)
Восстановление/(начисление) резерва по судебным искам и прочим платежам	18	74 512	(63 578)
Финансовые доходы		379 857	163 045
Финансовые расходы	25	(1 587 295)	(1 679 255)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(2 709 966)	(381 823)
Прочие доходы		25 013	50 976
Прочие расходы	26	(49 477)	(56 616)
Убыток до налогообложения		(5 056 869)	(1 694 210)
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	15	242 056	(614 816)
Убыток за год		(4 814 813)	(2 309 026)

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе****(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Прочий совокупный убыток			
Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток			
Эффект пересчета валют		(2 070 790)	(59 660)
Прочий совокупный убыток		(2 070 790)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год		(6 885 603)	(2 368 686)
Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе			
убытка от продолжающейся деятельности	27	(316,33)	(151,70)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе			
убытка от прекращенной деятельности	27	-	-

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Остаток на 1 января 2013 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(2 309 026)	-	(2 309 026)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(59 660)	(59 660)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(2 309 026)	(59 660)	(2 368 686)
Остаток на 31 декабря 2013 года	15 220 793	44 680 787	(32 114 009)	(71 730)	27 715 841
<i>Совокупный убыток</i>					
Убыток за год	-	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(2 070 790)	(2 070 790)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(4 814 813)	(2 070 790)	(6 885 603)
Остаток на 31 декабря 2014 года	15 220 793	44 680 787	(36 928 822)	(2 142 520)	20 830 238

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(5 056 869)	(1 694 210)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		23 624	15 774
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних предприятий	29	262	(394 813)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		2 709 966	381 823
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(89 854)	(180 728)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	230 682	1 065 501
Финансовые доходы		(379 857)	(163 045)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9,10	85 519	19 683
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	18	(66 514)	97 004
Убыток/ (прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	935 438	(1 382 772)
Восстановление обесценения/(обесценение) основных средств	5	(6 055)	125 297
Финансовые расходы	25	1 587 295	1 679 255
Прочие доходы и расходы		(2 224)	(4 843)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(28 587)	(436 074)
Уменьшение/ (увеличение) товарно-материальных запасов		1 071 619	(728 525)
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности		136 259	(23 411)
Увеличение авансов выданных		(1 112 555)	(382 676)
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности		27 488	(134 618)
(Уменьшение) /увеличение авансов, полученных от покупателей		(1 739 897)	1 538 756
Увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		41 493	4 140
Сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(1 604 180)	(162 408)
Проценты уплаченные		(1 642 601)	(1 523 872)
Возврат налога на прибыль/ (налог на прибыль уплаченный)		202 516	(219 722)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(3 044 265)	(1 906 002)

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2014 год	2013 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(600 321)	(712 359)
Поступления от погашения выданных займов		903 397	598 927
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		40 882	465 328
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(65 143)	(40 882)
Полученные проценты		67 279	17 487
Поступления от продажи финансовых активов		-	356 500
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		1 823 549	797 487
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(14 126)	(4 903)
Поступления от продажи основных средств		19	1 542
Денежные средства, полученные при приобретении дочерней компании		44 875	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(5 738)	(96 486)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		2 194 673	1 382 641
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(3 363)	(5 718)
Привлеченные кредиты и займы		9 974 346	7 012 870
Погашенные кредиты и займы		(8 941 762)	(6 689 925)
Чистая сумма денежных средств, полученных от финансовой деятельности		1 029 221	317 227
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(13 375)	21 619
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		166 254	(184 515)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	392 418	576 933
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	558 672	392 418

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2013 год, раскрыта в Примечании 10.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируются на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2014 года крупнейшим акционером ОПИН является компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), которая являлась зарегистрированным владельцем 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2014 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Opexim Holdings Limited. Конечный бенефициар Компании Opexim Holdings Limited – господин М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2014 года Группа владела 37 229 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2013 г.: 37 348 га) (см. Примечание 6).

В 2014 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области:

Коттеджные и дачные поселки

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус на 290 квартир и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 99%.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 85%.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2014 и 2013 гг. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 94%.

1 Описание деятельности (продолжение)

Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 82%.

Дачный поселок «Солнечный берег»

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2014 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2014 года составил 94% для первой очереди и 11% для второй очереди.

Многоквартирные жилые комплексы

Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривает строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами площадью 21-100 кв. м. и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, 1, 2-х и 3-х комнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). По состоянию на отчетную дату строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Ожидается, что строительство второй очереди будет завершено в конце третьего квартала 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2014 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 1 350 090 тыс. руб.

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта до ноября 2014 года Группа ОПИН оказывала девелоперские услуги за вознаграждение, в ноябре 2014 года ОАО «ОПИН» приобрело компанию, которая владеет данным проектом (Примечание 28). В 2013 году был заключен инвестиционный контракт по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов инфраструктуры в данном жилом комплексе. Реализация инвестиционного контракта ожидается в 2017 году.

Многофункциональный жилой комплекс «Симоново»

Группа начала преддевелопмент проекта по строительству жилого комплекса бизнес класса со встроенными нежилыми помещениями, с общей ориентировочной продаваемой площадью квартир 251 500 кв. м., и многофункционального комплекса спортивного и общественно-делового назначения. Комплекс также будет включать в себя детский сад и школу, а также подземную парковку. Предполагается, что согласно инвестиционному контракту Группа будет выступать застройщиком в данном проекте, строительство будет осуществляться на земельных участках, принадлежащих связанным сторонам Группы. Земельные участки под застройку расположены в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. По результатам реализации инвестиционного проекта 95,87% от общей площади квартир и земельные участки под передаваемыми объектами перейдут в собственность Группы. Приобретение земельных участков в собственность предполагает внесение денежных средств в размере 1 520 000 тыс. руб. и подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта. На текущий момент руководство Группы занимается разработкой плана осуществления данного проекта.

1 Описание деятельности (продолжение)

Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждение

Жилой комплекс «Парк Рублево»

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м.) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта Группа ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа. Проект находится на завершающей стадии, ведутся отделочные и инженерные работы.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 32). Снижение цен на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан оказали негативное влияние на российскую экономику в 2014 году. В результате, в течение 2014 года:

- обменный курс ЦБ РФ изменился с 32,7292 руб. до 56,2584 руб. за доллар США;
- ключевая ставка ЦБ РФ увеличилась с 5,5% годовых до 17,0% годовых, в том числе с 12,0% годовых до 17,0% годовых 16 декабря 2014 г.;
- фондовый индекс РТС снизился с 1 443 до 791 пунктов;
- доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен;
- увеличился отток капитала по сравнению с предыдущими годами.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2014 г.:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 49,6749 руб. до 69,6640 руб. за доллар США;
- В январе 2015 г. кредитный рейтинг России был снижен агентством Fitch Ratings до отметки BBB-, агентство Standard & Poor's понизило его до отметки BB+, а Moody's Investors Service понизило его до отметки Ba1 в феврале 2015 г., т.е. ниже инвестиционного уровня впервые за десять лет. Рейтинг России агентства Fitch Ratings по-прежнему соответствует инвестиционному уровню. Однако все эти рейтинговые агентства дали негативный прогноз на будущее, что означает, что кредитный рейтинг России может быть понижен в будущем.
- фондовый индекс РТС варьировался в диапазоне от 791 до 1059 пунктов;
- объем банковских операций по кредитованию снизился в связи с тем, что банки осуществляют пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их возможности погашения задолженности в связи с увеличением процентных ставок по кредитам и изменением обменных курсов валют;
- ключевая ставка ЦБ РФ снизилась с 17,0% годовых до 15,0% годовых в феврале 2015 года.

Эти события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которого сложно прогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

1 Описание деятельности (продолжение)

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, результатов операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2014 год составил 3 044 265 тыс. руб. (2013 г.: 1 906 002 тыс. руб.) В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 14 270 663 тыс. руб. (2013 г.: 6 431 450 тыс. руб.), подлежащие уплате до 31 декабря 2015 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2015 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В 2015 году Группа ожидает получения примерно 138 млн. руб. по уже подписанным соглашениям о продаже земельных участков из земельного банка.
- Группа продолжит продажу квартир в проекте «Vesna», общие планируемые поступления по данному проекту в 2015 году ожидаются на уровне примерно 3 400 млн. руб. Также, Группа ожидает продажи в проекте «Павловский квартал» на уровне примерно 1 000 млн. руб.
- В начале 2015 года Группа подписала ряд соглашений с банками-кредиторами, согласно которым краткосрочные обязательства по кредитам в размере примерно 7 900 млн. руб. были пролонгированы на срок более двенадцати месяцев после даты выпуска данной консолидированной отчетности.
- Группа продолжит получать денежные средства от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков по текущим проектам, а также от продажи земли из земельного банка.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные шаги обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости, имеющих в наличии для продажи финансовых активов и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

Функциональная валюта

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 56,2584 рубля и 32,7292 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2014 и 2013 гг., составили 38,4217 рубля и 31,8480 рубля за один доллар США, соответственно.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между предприятиями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между предприятиями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Предприятие и все его дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Предприятие не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

В 2014 и 2013 годах Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей владения.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**Основные средства**

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в прибыли или убытке за год, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котированную цену.

Финансовый инструмент является котированным на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной консолидированной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

Займы выданные и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Уставный и добавочный капитал

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение капитала за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

Резервы по прочим обязательствам и платежам

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении в составе дебиторской задолженности как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Прибыль или убыток на акцию

Прибыль или убыток на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2014 года:

«Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» - Поправки к МСФО (IAS) 32 (выпущены в декабре 2011 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты). Данное изменение вводит руководство по применению МСФО (IAS) 32 с целью устранения противоречий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает разъяснение значения выражения «в настоящее время имеет законодательно установленное право на зачет» и того, что некоторые системы с расчетом на нетто-основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на валовой основе. Стандарт разъясняет, что рассматриваемое право на взаимозачет 1) не должно зависеть от возможных будущих событий и 2) должно иметь юридическую возможность осуществления при следующих обстоятельствах: (а) в ходе осуществления обычной финансово-хозяйственной деятельности, (б) при невыполнении обязательства по платежам (событии дефолта) и (в) в случае несостоятельности или банкротства. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

«Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – Инвестиционные предприятия» (выпущены 31 октября 2012 г. и вступают силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Это изменение вводит определение инвестиционного предприятия как предприятия, которое (i) получает средства от инвесторов для цели предоставления им услуг по управлению инвестициями; (ii) принимает на себя перед своими инвесторами обязательство в том, что целью ее бизнеса является инвестирование средств исключительно для получения дохода от прироста стоимости капитала или инвестиционного дохода; и (iii) оценивает и определяет результаты деятельности по инвестициям на основе их справедливой стоимости. Инвестиционное предприятие должно будет учитывать свои дочерние предприятия по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, и консолидировать только те из них, которые предоставляют услуги, относящиеся к инвестиционной деятельности предприятия. В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 12, требуется раскрывать дополнительную информацию, включая существенные суждения, которые используются, чтобы определить, является ли предприятие инвестиционным или нет. Кроме того, необходимо раскрывать информацию о финансовой или иной поддержке, оказываемой дочернему предприятию, не включенному в консолидированную финансовую отчетность, независимо от того, была ли эта поддержка уже предоставлена или только имеется намерение ее предоставить. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 – «Сборы» (выпущено 20 мая 2013 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Данное разъяснение объясняет порядок учета обязательств по выплате сборов, кроме налога на прибыль. Обязывающее событие, в результате которого появляется обязательство, представляет собой событие, которое определяется законодательством как приводящее к обязательству по уплате сбора. Тот факт, что предприятие в силу экономических причин будет продолжать деятельность в будущем периоде или что предприятие готовит финансовую отчетность на основании принципа непрерывности деятельности предприятия, не приводит к возникновению обязательства. Для целей промежуточной и годовой финансовой отчетности применяются одни и те же принципы признания. Применение разъяснения к обязательствам, возникающим в связи с программами торговли квотами на выбросы, не является обязательным. Данное разъяснение не оказало существенного воздействия на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 36 «Раскрытие информации о возмещаемой сумме для нефинансовых активов» (выпущены в мае 2013 г. и вступают силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.; досрочное применение разрешается в случае, если МСФО (IFRS) 13 применяется в отношении того же учетного и сравнительного периода). Данные поправки отменяют требование о раскрытии информации о возмещаемой стоимости, если единица, генерирующая денежные средства, включает гудвилл или нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, и при этом отсутствует обесценение. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Поправки к МСФО (IAS) 39 – «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» (выпущены в июне 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Данные изменения разрешают продолжать учет хеджирования в ситуации, когда производный инструмент, определенный в качестве инструмента хеджирования, обновляется (т.е. стороны договариваются о замене первоначального контрагента на нового) для осуществления клиринга с центральным контрагентом в соответствии с законодательством или нормативным актом при соблюдении специальных условий. Данная поправка к стандарту не оказала существенного воздействия на Группу.

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2015 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Основные отличия стандарта, выпущенного в ноябре 2009 года, с изменениями, внесенными в октябре 2010 года, в декабре 2011 года и в ноябре 2013 года, заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели предприятия по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если предприятие и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к предприятию раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.
- МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что предприятия при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если в кредитном риске произошло существенное повышение, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков на срок финансового инструмента, а не ожидаемых кредитных убытков на 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макروهджирования.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в семи стандартах. В МСФО (IFRS) 2 были внесены поправки для уточнения определения термина «условия перехода» и введены отдельные определения для «условий достижения результатов деятельности» и «условий срока службы». Поправка вступает в силу для операций с платежами, основанными на акциях, для которых дата предоставления приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату. В МСФО (IFRS) 3 были внесены поправки, разъясняющие, что (1) обязательство по выплате условного возмещения, отвечающее определению финансового инструмента, классифицируется как финансовое обязательство или капитал на основании определений МСФО (IAS) 32 и (2) любое условное возмещение, не являющееся капиталом, как финансовое, так и нефинансовое, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Поправки к МСФО (IFRS) 3 вступают в силу для объединений бизнеса, в которых дата приобретения приходится на 1 июля 2014 года или более позднюю дату.

В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 8 необходимо (1) представлять раскрытие информации относительно профессиональных суждений руководства, вынесенных при агрегировании операционных сегментов, включая описание агрегированных сегментов и экономических показателей, оцененных при установлении того факта, что агрегированные сегменты обладают схожими экономическими особенностями, и (2) выполнять сверку активов сегмента и активов компании при отражении в отчетности активов сегмента. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 13, разъясняет, что удаление некоторых абзацев в МСФО (IAS) 39 после публикации МСФО (IFRS) 13 было сделано не для того, чтобы отменить возможность оценивать краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность по сумме, указанной в счете, в тех случаях, когда влияние дисконтирования не является существенным. В МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 были внесены поправки, разъясняющие, каким образом должны отражаться в учете валовая балансовая стоимость и накопленная амортизация при использовании предприятием модели учета по переоцениваемой стоимости. В соответствии с пересмотренным МСФО (IAS) 24 связанной стороной считается также компания, оказывающая услуги по предоставлению старшего руководящего персонала отчитывающейся компании или материнской компании отчитывающейся компании («управляющая компания») и вводит требование о необходимости раскрывать информацию о суммах, начисленных отчитывающейся компании управляющей компанией за оказанные услуги. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2013 год (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в четырех стандартах. Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 1, разъясняет, что новая версия стандарта еще не является обязательной, но может применяться досрочно; компания, впервые применяющая МСФО, может использовать старую или новую версию этого стандарта при условии, что ко всем представляемым в отчетности периодам применяется один и тот же стандарт. В МСФО (IFRS) 3 внесена поправка, разъясняющая, что данный стандарт не применяется к учету образования любой совместной деятельности в соответствии с МСФО (IFRS) 11. Эта поправка также разъясняет, что исключение из сферы применения стандарта действует только для финансовой отчетности самой совместной деятельности. Поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет, что исключение, касающееся портфеля в МСФО (IFRS) 13, которое позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на нетто-основе, применяется ко всем договорам

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

(включая договоры купли-продажи нефинансовых статей) в рамках сферы применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9. В МСФО (IAS) 40 внесена поправка, разъясняющая, что стандарты МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимоисключающими. Руководство в МСФО (IAS) 40 помогает составителям отчетности проводить различие между инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем. Составителям отчетности также необходимо изучить руководство в МСФО (IFRS) 3 для того, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционного имущества объединением бизнеса. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Данная поправка вводит новое руководство в отношении учета сделок по приобретению доли участия в совместной операции, представляющей собой бизнес. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). В данной поправке Правления КМСФО разъясняет, что использование методов, основанных на выручке, для расчета амортизации актива неприменимо, так как выручка от деятельности, предусматривающей использование актива, обычно учитывает факторы, отличные от потребления экономических выгод, связанных с этим активом. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентам, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены в августе 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.). Эти поправки позволяют предприятиям применять метод долевого участия для учета инвестиций в дочерние, совместные и ассоциированные предприятия в своей отдельной финансовой отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

«Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, признается только часть прибыли или убытка, даже если этими активами владеет дочернее предприятие. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены в 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты). Поправки оказывают влияние на четыре стандарта. Цель поправки к МСФО (IFRS) 5 – разъяснить, что изменение способа выбытия (перенос из категории «предназначенные для продажи» в категорию «предназначенные для распределения» или наоборот) не является изменением плана продажи или распределения и не должно отражаться в учете в качестве изменения данного плана. В поправке к МСФО (IFRS) 7 содержатся дополнительные указания, помогающие руководству определить, означают ли условия соглашения по обслуживанию переданного финансового актива наличие продолжающегося участия для целей раскрытия информации в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 7. Кроме того, в поправке разъясняется, что требования относительно раскрытия информации о проведении взаимозачета, изложенные в МСФО (IFRS) 7, применительно к промежуточной финансовой отчетности отсутствуют, за исключением случаев, когда это требуется в соответствии с МСФО (IAS) 34. В поправке к МСФО (IAS) 19 разъясняется, что применительно к обязательствам по выплате вознаграждений по окончании трудовой деятельности решения, касающиеся ставки дисконтирования, наличия развитого рынка («глубокого рынка») высококачественных корпоративных облигаций, или решения о том, какие государственные облигации использовать в качестве ориентира, должны быть основаны на той валюте, в которой выражены обязательства, а не валюте той страны, в которой данные обязательства возникают. В МСФО (IAS) 34 введено требование, согласно которому промежуточная финансовая отчетность должна содержать перекрестную ссылку на местоположение «в других формах промежуточной финансовой отчетности». В настоящее время Группа проводит оценку того, как данное изменение повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Ожидается, что следующие новые положения не будут иметь существенных последствий для Группы после их принятия:

- *Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года).*
- *МСФО (IFRS) 14 «Отсроченные платежи по деятельности, осуществляемой по регулируемым тарифам» (выпущен в январе 2014 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты).*
- *Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 - «Сельское хозяйство: Растения, которыми владеет предприятие» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).*

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	27 862 095	27 780 815

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года. Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2014 и 2013 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2014 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2015-2029
Диапазон цен продажи земельных участков в 2015 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	466-1 194 700
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -15% до -10%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2016-2018, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

Допущение	31 декабря 2013 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3%-28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2014-2028
Диапазон цен продажи земельных участков в 2014 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	465 – 1 145 110
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от -25% до 5%
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% рост в 2015-2017, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель, продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года. Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10% (2013 г.: 5%), балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 3 313 284 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 624 363 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 3 144 778 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 433 440 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 250 748 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 263 312 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение первых трех кварталов 2014 года сохранялась относительная стагнация на российском рынке недвижимости, в четвертом квартале 2014 года наблюдался спекулятивный рост активности девелоперов на рынке Московской области, что совпало с взрывом покупательской способности ближе к концу 2014 года вследствие нестабильной макроэкономической ситуации и ослабления рубля. Доступ к финансированию ухудшился к концу года в связи с рядом факторов, в первую очередь в связи с коррекцией Банком России ключевой ставки. В настоящее время существует значительная неопределенность, в том числе в отношении оценки земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2014 года цены продажи выросли или снизились на 10% (2013 г.: 5%), балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 70 861 тыс. рублей или уменьшилась бы на 154 309 тыс. рублей (31 декабря 2013 г.: увеличилась бы на 125 600 тыс. рублей или уменьшилась бы на 144 761 тыс. рублей), соответственно.

Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты договоров покупателями.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов включен резерв по искам в размере 39 026 тыс. рублей и 72 946 тыс. рублей, соответственно, который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

В случаях, когда Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости через отдельные холдинговые компании и предполагается, что продажа инвестиционной недвижимости будет осуществляться путем продажи акций этих холдинговых компаний, Группа не отражала отложенные налоги в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2013 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761
Поступления	650	-	4 060	8 395	62 740	75 845
Выбытия	-	-	(2 751)	(1 021)	-	(3 772)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(201)	-	(201)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(73 138)	(73 138)
Остаток на 31 декабря 2013 года	1 480	13 216	17 481	68 102	397 216	497 495
Поступления	269	-	15	2 273	170	2 727
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	3 207	-	3 207
Выбытия	-	-	(768)	(886)	-	(1 654)
Остаток на 31 декабря 2014 года	1 749	13 216	16 728	72 696	397 386	501 775
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2013 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Начисление за год	48	1 255	2 837	6 396	-	10 536
Обесценение основных средств	-	-	-	-	125 297	125 297
Выбытия	-	-	(744)	(2 398)	-	(3 142)
Выбытия дочерних предприятий	-	-	-	(12)	-	(12)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	-	-	-	-	(32 843)	(32 843)
Остаток на 31 декабря 2013 года	736	5 955	9 809	45 113	306 703	368 316
Начисление за год	116	1 152	3 753	8 692	-	13 713
Восстановление обесценения основных средств	-	-	-	-	(6 055)	(6 055)
Выбытия	-	-	(572)	(881)	-	(1 453)
Остаток на 31 декабря 2014 года	852	7 107	12 990	52 924	300 648	374 521
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2013 года	744	7 261	7 672	22 989	90 513	129 179
На 31 декабря 2014 года	897	6 109	3 738	19 772	96 738	127 254

По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2014 году Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

В 2013 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 17 871 тыс. руб.

5 Основные средства (продолжение)

В 2014 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа было выявлено уменьшение обесценения основных средств в размере 6 055 тыс. руб.

В 2013 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 125 297 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 40 806 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Другая часть убытка от обесценения в размере 32 843 тыс. руб., относящаяся к справедливой стоимости нежилого здания в одном из коттеджных поселков Группы, была выявлена до перевода данного здания в состав инвестиционной недвижимости. Оценка была проведена независимым оценщиком с использованием доходного подхода. Оставшаяся сумма в размере 51 648 тыс. руб., относится к объектам недвижимости, полностью обесцененным.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2013 года	28 445 694	9 550	28 455 244
Поступления	11 929	-	11 929
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(63 820)	8 762	(55 058)
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	-	40 295	40 295
Выбытия	(2 054 367)	-	(2 054 367)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	1 383 131	(359)	1 382 772
Остаток на 31 декабря 2013 года	27 722 567	58 248	27 780 815
Поступления	10 440	3 686	14 126
Перевод из состава товарно-материальных запасов	1 852 192	-	1 852 192
Выбытия	(849 600)	-	(849 600)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(918 960)	(16 478)	(935 438)
Остаток на 31 декабря 2014 года	27 816 639	45 456	27 862 095

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2014 года		31 декабря 2013 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 421	6 560 740	10 438	7 733 643	с/х, ООТ,ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	872	8 439 184	913	8 507 428	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 740	7 067 607	6 922	8 200 649	с/х
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	2 475 400	-	-	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 485 300	30	1 652 942	с/х, МЖС
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	373 378	3 986	333 267	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 950	1 173 888	7 966	1 059 808	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	115 602	3 635	105 383	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	611	57 650	611	54 102	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 847	67 890	2 847	75 345	с/х
Итого	37 229	27 816 639	37 348	27 722 567	

с/х – сельскохозяйственного назначения;
 ООТ – особо охраняемые территории;
 ЗНП – земли населенных пунктов;
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

По состоянию на 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 16 443 508 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 14 898 824 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2014 года Группа понесла операционные расходы в размере 70 188 тыс. руб. (2013 г.: 25 561 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2014 году Группа продала 166 га земли в Дмитровском районе, 41 га в Мытищинском районе и 17 га в Клиновском районе за 939 454 тыс. руб. В 2014 году Группа передала 16 га земли в Дмитровском районе и 16 га в Кашинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 89 854 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

В течение 2013 года Группа продала 174 га земли в Мытищинском районе, 371 га в Дмитровском районе и 9 га в Кашинском районе за 2 235 095 тыс. руб. В течение 2013 года Группа также передала 78 га земли в Дмитровском районе и 13 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 180 728 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В 2014 году Группа перевела 137 га земли в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость в связи с изменением намерений в отношении данного земельного участка. Справедливая стоимость этого земельного участка составила 2 475 400 тыс. руб. на дату перевода.

В 2013 году Группа перевела 3 га земли в Мытищинском районе из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов, в связи со строительством объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Пестово» на этих земельных участках. Справедливая стоимость данных земельных участков на момент перевода составила 63 820 тыс. руб.

В 2013 году Группа перевела земельный участок со зданием детского сада, построенного в 2013 году, в коттеджном поселке «Мартемьяново», из запасов в инвестиционную собственность в связи с началом сдачи в аренду данного объекта.

7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	2 415 196	4 438 984
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	5 134 511	3 460 091
Инфраструктура (в)	89 453	15 408
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 639 160	7 914 483
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	361 713	426 688
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	98 739	335 089
Инфраструктура (в)	-	383 573
Готовая продукция (г)	2 079 685	1 284 075
Прочие товарно-материальные запасы	38 308	34 504
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 578 445	2 463 929
Итого товарно-материальные запасы	10 217 605	10 378 412

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
По себестоимости	8 035 983	8 156 911
По чистой цене реализации	2 181 622	2 221 501
Итого	10 217 605	10 378 412

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

Значительное сокращение стоимости земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, связано с переводом земельного участка в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость (Примечание 6).

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает квартиры в многоквартирных жилых комплексах, коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена квартирами в многоквартирных жилых комплексах, коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2014 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 396 782 тыс. рублей (2013 г.: 466 085 тыс. руб.).

В 2014 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 230 682 тыс. руб., (2013 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 1 065 501 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2014 года составил 2 159 223 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 702 129 тыс. руб.). В 2014 году снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 116 331 тыс. руб. связано с обесценением объекта инфраструктуры проекта Vesna. Частью снижения стоимости товарно-материальных запасов в 2013 году является списание затрат, связанных со строительством объектов инфраструктуры, в размере 440 311 тыс. руб. Эти расходы относятся к объектам инфраструктуры коттеджного поселка «Мартемьяново», и их возмещение не представлялось возможным в связи с практически полным завершением строительства данного коттеджного поселка на конец 2013 года. Помимо этого, сумма в размере 400 879 тыс. руб. в 2013 году относится к затратам по займам, капитализированным в стоимость товарно-материальных запасов, учитываемых по чистой цене реализации.

7 Товарно-материальные запасы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 2 613 722 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 4 498 202 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

8 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Авансы выданные в составе внеоборотных активов	1 520 000	-
Авансы выданные в составе оборотных активов	966 769	1 158 331
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(25 497)	(64 755)
Итого авансы выданные	2 461 272	1 093 576

Авансы выданные в составе внеоборотных активов представляют собой сумму, внесенную связанной стороне за земельные участки по инвестиционному договору на строительство многофункционального жилого комплекса «Симоново» (Примечание 30).

В 2014 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 39 395 тыс. руб. (2013 г.: 35 878 тыс. руб.). Данные авансы относятся к девелопменту объектов недвижимости.

На 31 декабря 2014 года были выданы авансы связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 452 880 тыс. руб.). Данные авансы были отражены в составе оборотных активов и по ним не было признано обесценение на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. (Примечание 30).

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2014 и 2013 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Остаток на 1 января	64 755	75 255
Начисление резерва	2 051	4 451
Восстановление начисленного резерва	(68)	(6 048)
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(41 241)	(3 777)
Выбытие дочерних предприятий	-	(5 126)
Остаток на 31 декабря	25 497	64 755

9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность	587 373	805 323
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	212 926	337 043
Дебиторская задолженность по основной деятельности	495 388	967 474
Прочая дебиторская задолженность	19 632	59 842
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(92 969)	(26 034)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 222 350	2 143 648
Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Внеоборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	60 287	-
Оборотные активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	46 685	117 151
Авансовые платежи по прочим налогам	5 750	19 973
Расходы будущих периодов	4 393	3 045
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	117 115	140 169
Итого дебиторская задолженность	1 339 465	2 283 817

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2014 и 2013 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Остаток на 1 января	26 034	4 754
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	71 598	21 280
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(4 663)	-
Остаток на 31 декабря	92 969	26 034

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 587 373 тыс. руб. на 31 декабря 2014 года (31 декабря 2013 г.: 805 323 тыс. руб.). На 31 декабря 2014 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 215 628 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 786 443 тыс. руб.).

9 Дебиторская задолженность (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	1 140 534	2 082 700
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	1 140 534	2 082 700
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	81 455	30 354
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	89	15 659
- с задержкой платежа свыше 360 дней	272	14 935
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	81 816	60 948
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	8 033	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 163	382
- с задержкой платежа свыше 360 дней	76 773	25 652
Итого просроченные и обесцененные суммы	92 969	26 034
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(92 969)	(26 034)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 222 350	2 143 648

По состоянию на 31 декабря 2014 года дебиторская задолженность в размере 1 140 534 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 2 082 700 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2014 года Группа имела двух контрагентов (31 декабря 2013 г.: четыре контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 907 441 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 976 474 тыс. руб.) или 74% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2013 г.: 92%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 148 448 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 33. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

10 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Внеоборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5-14%	Рубли РФ	1 305 462	1 170 396
Оборотные активы				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Долл. США, рубли РФ	440 340	1 039 278
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов			1 745 802	2 209 674

10 Займы выданные (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>	1 745 802	2 209 674
Итого не просроченные и не обесцененные	1 745 802	2 209 674
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	11 938	-
Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)	11 938	-
За вычетом резерва под обесценение	(11 938)	-
Итого займы выданные	1 745 802	2 209 674

Займы выданные в размере 1 745 802 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2014 года (31 декабря 2013 г.: 2 209 674 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 170 396 тыс. руб.) были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2013 года займы балансовой стоимостью 633 761 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом «Павловский квартал». По состоянию на 31 декабря 2014 года эта компания была консолидирована в данную консолидированную финансовую отчетность в связи с ее приобретением Группой.

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2014 года составляют 808 631 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 152 806 тыс. руб.)

Оценочная справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 584 124 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость займов выданных эквивалентна их балансовой стоимости.

11 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Текущие счета в банках	132 575	235 758
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	426 017	156 603
Касса	80	57
Итого денежные средства и их эквиваленты	558 672	392 418

11 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 11,97-12% годовых на срок до 12 января 2015 года (31 декабря 2013 г.: рублевые депозиты под 5% годовых на срок до 9 января 2014 года).

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

	31 декабря 2014 года		31 декабря 2013 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BBB+	-	-	60 874	156 603
- рейтинг BBB	89 632	426 017	-	-
- рейтинг BB	642	-	1 489	-
- рейтинг BB-	14	-	97	-
- рейтинг B+	8 989	-	16 124	-
- рейтинг B	30 622	-	95 624	-
- без рейтинга	2 676	-	61 550	-
Итого эквиваленты денежных средств	132 575	426 017	235 758	156 603

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

12 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 10% годовых в размере 68 581 тыс. руб. (2013 г.: 7,5-8,25% годовых в размере 42 739 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BB-	10%	Рубли РФ	68 581	42 739
Итого краткосрочные банковские депозиты			68 581	42 739

13 Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 1 января 2013 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2013 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2014 г.	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2013 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2013 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

14 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787

15 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	157 133	464 258
Отложенное налогообложение	(117 309)	177 876
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(281 880)	(27 318)
Итого (возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(242 056)	614 816

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2014 год	2013 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2014 и 2013 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

15 Налог на прибыль (продолжение)

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Убыток до налогообложения	(5 056 869)	(1 694 210)
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(1 011 374)	(338 842)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	170 632	42 821
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• проценты за пользование кредитными средствами	28 526	112 690
• прочие	(254 615)	227 810
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	253 507	163 207
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	286 796	989 071
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	(228 680)	(554 623)
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	795 032	-
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(281 880)	(27 318)
(Возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(242 056)	614 816

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	44 683	(41 397)	(2 057)	-	1 229
Нематериальные активы	982	(1 344)	362	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 963 492	(699 893)	-	-	1 263 599
Перенесенные убытки прошлых лет	1 224 065	324 642	2 622	47 483	1 598 812
Товарно-материальные запасы	-	93 953	-	-	93 953
Займы выданные	14 020	(8 948)	-	-	5 072
Кредиторская задолженность	226 235	(33 947)	20 993	-	213 281
Итого отложенные налоговые активы	3 473 477	(366 934)	21 920	47 483	3 175 946
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(592 922)	591 370	1 552	-	-
Нематериальные активы	-	(3 255)	-	-	(3 255)
Дебиторская задолженность	(35 120)	(100 930)	80 398	-	(55 652)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(5 472)	(2 942)	-	-	(8 414)
Итого отложенные налоговые обязательства	(633 514)	484 243	81 950	-	(67 321)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 839 963	117 309	103 870	47 483	3 108 625

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 450 870	(359 982)	103 870	47 483	5 242 241
Отложенное налоговое обязательство	(2 610 907)	477 291	-	-	(2 133 616)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	2 839 963	117 309	103 870	47 483	3 108 625
<hr/>					
	1 января 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	31 147	13 387	149	-	44 683
Нематериальные активы	-	982	-	-	982
Инвестиционная недвижимость	2 757 109	(793 617)	-	-	1 963 492
Перенесенные убытки прошлых лет	664 425	552 470	(12 071)	19 241	1 224 065
Займы выданные	-	14 020	-	-	14 020
Кредиторская задолженность	91 087	135 209	(61)	-	226 235
Итого отложенные налоговые активы	3 543 768	(77 549)	(11 983)	19 241	3 473 477
<hr/>					
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(491 569)	(101 202)	(151)	-	(592 922)
Нематериальные активы	(56)	56	-	-	-
Инвестиции, удерживаемые до погашения	(1 656)	1 656	-	-	-
Дебиторская задолженность	(28 167)	(6 959)	6	-	(35 120)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(11 594)	6 122	-	-	(5 472)
Итого отложенные налоговые обязательства	(533 042)	(100 327)	(145)	-	(633 514)
<hr/>					
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	1 января 2013 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 721 732	(277 975)	(12 128)	19 241	5 450 870
Отложенное налоговое обязательство	(2 711 006)	100 099	-	-	(2 610 907)
Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств	3 010 726	(177 876)	(12 128)	19 241	2 839 963

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 598 812 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 224 065 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	149 511	149 509
31 декабря 2017 года	5 124	6 627
31 декабря 2018 года	13 489	27 669
31 декабря 2019 года	141 641	65 217
После 31 декабря 2019 года	7 680 292	5 542 881
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	7 990 057	5 791 903

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2014 г. признано в сумме 7 990 057 тыс. руб., не признано в сумме 3 975 160 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 5 791 903 тыс. руб. и ноль), соответственно.

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 4 592 870 тыс. рублей (31 декабря 2013 г.: 4 332 177 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Банковские кредиты	4 330 237	7 237 910
Выпущенные векселя	1 455 660	-
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	5 785 897	7 237 910
Банковские кредиты	12 282 563	4 769 164
Займы	1 842 654	1 317 507
Выпущенные векселя	145 446	344 779
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	14 270 663	6 431 450
Итого кредиты и займы полученные	20 056 560	13 669 360

16 Кредиты и займы полученные (продолжение)

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 33. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2014 года варьировались от 11% до 20% (2013 г.: от 11% до 14%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2014 года варьировались от 10,25% до 11% (2013 г.: от 10,25% до 11%). В течение 2014 и 2013 годов Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2014 года варьировались от 12% до 15% (2013 г.: 12%-15%). В течение 2014 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 9% (2013 г.: 9-10%).

Номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10% (2013 г.:0). Эффективные процентные ставки по выпущенным валютным векселям варьировались от 10% до 11,5% (2013 г.: от 5,53% до 11,72%).

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группа не соблюдала несколько финансовых ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 10 178 332 тыс. руб., а именно: ковенанты по величине чистых активов, отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов.

По состоянию на 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 16 443 508 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 14 898 824 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2014 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 2 613 722 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 4 498 202 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2014 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ОАО АКБ «Российский Капитал», ОАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и ОАО «Сбербанк России». По состоянию на 31 декабря 2013 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ОАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк» и ОАО АКБ «Российский Капитал».

По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2014 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 2 072 883 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 333 973 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

17 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	513 929	454 804
Краткосрочные обязательства		
Начисленные обязательства	989 255	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	551 895	391 140
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	628 794	398 523
Задолженность по финансовой аренде	18 495	19 152
Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	2 702 368	2 252 874
Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)		
Авансы полученные	10 857	6 701
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	31 741	21 007
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	1 184	6 188
Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	43 782	33 896
Итого кредиторская задолженность	2 746 150	2 286 770

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 33.

Оценочная справедливая стоимость финансовых обязательств в составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 2 668 164 тыс. руб. По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2013 года оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

18 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2013 года	118 602	125 164	42 298	286 064
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(3 177)	33 426	66 755	97 004
Использование резерва	(42 479)	(40 671)	-	(83 150)
Остаток на 31 декабря 2013 года	72 946	117 919	109 053	299 918
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(32 214)	7 998	(42 298)	(66 514)
Использование резерва	(1 706)	(20 746)	-	(22 452)
Остаток на 31 декабря 2014 года	39 026	105 171	66 755	210 952

18 Резервы по прочим обязательствам (продолжение)**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 105 171 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2014 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2013 г.: 117 919 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2019 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 7 998 тыс. руб. (2013 г.: 33 426 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

19 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	3 127 303	2 652 321
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	8 228	83 184
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	23 569	63 230
Итого авансы, полученные от покупателей	3 159 100	2 798 735

20 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	479 301	569 199
Прочие налоги к уплате	81 484	57 336
Итого текущие налоговые обязательства	560 785	626 535

21 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 052 210	1 118 796
За вычетом промежуточных счетов	(864 037)	(851 171)
Итого	188 173	267 625
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	212 926	337 043
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 19)	(23 569)	(63 230)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(1 184)	(6 188)
Итого	188 173	267 625

21 Договоры на строительство (продолжение)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершения (Примечание 2).

В 2014 году Группа передала часть объектов инфраструктуры некоммерческим партнерствам коттеджного поселка «Пестово» на сумму 28 845 тыс. руб.

В 2013 году Группа закончила строительство и передала значительную часть объектов инфраструктуры обслуживающей компании и некоммерческому партнерству коттеджных поселков «Павлово-2» и «Пестово», соответственно. Общая стоимость переданных объектов инфраструктуры в 2013 году составила 1 620 975 тыс. руб.

22 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершения	7 073	42 405
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	22 803	(43 477)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершения	163 277	164 225
Выручка по договорам на строительство	193 153	163 153

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершения	(6 014)	(41 349)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(12 116)	44 623
Признание выявленного убытка	-	(374)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершения	(142 430)	(164 225)
Признание выявленного убытка	(1 151)	(59 562)
Себестоимость по договорам на строительство	(161 711)	(220 887)

23 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Квартиры	2 962 295	25 801
Коттеджи и земельные участки	1 812 205	2 013 364
Таунхаусы	31 327	110 587
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	4 805 827	2 149 752

23 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Услуги подрядных организаций	2 908 139	858 973
Косвенные расходы	88 022	88 397
Стоимость земельных участков	510 675	566 448
Капитализированные проценты по кредитам и займам	379 524	53 012
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 886 360	1 566 830

В составе себестоимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 7 998 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 40 109 тыс. руб. (2013 г.: 33 426 тыс. руб., в том числе восстановление – ноль).

Значительный рост выручки от продажи объектов жилой недвижимости в 2014 году по сравнению с 2013 годом связан с признанием реализации квартир в первой очереди проекта «Vesna».

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Заработная плата	393 419	367 152
Расходы на рекламу	149 784	209 300
Земельный налог и налог на имущество	136 297	75 919
Страховые взносы в пенсионный фонд	56 142	54 880
Расходы на аренду	53 565	57 039
Банковская комиссия	45 019	4 274
Консультационные услуги	39 247	29 086
Брокерское вознаграждение	33 039	40 466
Амортизация основных средств и нематериальных активов	23 624	15 774
Ремонт и техническое обслуживание	19 588	27 999
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	16 810	12 949
Расходы на страхование	12 106	12 358
Прочие расходы	108 475	163 425
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 087 115	1 070 621

Прочие расходы включают, в том числе, прочие операционные налоги и сборы.

25 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Проценты по банковским кредитам	1 747 436	1 831 801
Проценты по прочим займам	276 036	367 288
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 8)	(436 177)	(519 834)
Итого финансовые расходы	1 587 295	1 679 255

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 30.

26 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Списание невозмещаемого НДС	9 974	10 203
Благотворительные взносы	6 211	12 954
Штрафы уплаченные	4 253	836
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	3 289	13 897
Прочие расходы	25 750	18 726
Итого прочие расходы	49 477	56 616

27 Убыток на акцию

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2014 года	15 220 793	(4 814 813)	(316,33)
За год, закончившийся 31 декабря 2013 года	15 220 793	(2 309 026)	(151,70)

28 Приобретение компании

В ноябре 2014 года Группа приобрела 100%-ную долю в компании, владеющей правами на активы проекта «Павловский квартал», у третьих сторон. Вознаграждение в размере 50 тыс. евро (2 871 тыс. руб. по обменному курсу на дату сделки) было полностью выплачено при приобретении. По сути данная транзакция представляла собой приобретение активов, представляющих, главным образом, строящийся многоквартирный жилого комплекс «Павловский квартал» и принятие обязательств перед третьими лицами в связи со строительством данного многоквартирного жилого комплекса (подрядчиками и участниками долевого строительства). Часть обязательств этой компании в размере 1 549 909 тыс. руб. представляли собой обязательства перед компаниями Группы. Товарно-материальные запасы, приобретенные в рамках данной сделки, составили 2 596 904 тыс. руб. на дату приобретения.

29 Выбытие дочерних предприятий

В июле 2014 года Группа продала свою 100%-ную долю в дочернем предприятии. Данное дочернее предприятие владело земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и, по сути, эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 13 023 тыс. руб., его обязательства – 70 тыс. руб.

В августе 2014 года Группа вышла из состава участников другого дочернего предприятия. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 268 тыс. руб., его обязательства – 5 тыс. руб. Убыток от выбытия данного дочернего предприятия составил 262 тыс. руб.

29 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

В мае 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в нескольких дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 6 566 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 815 467 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 5 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 1 807 858 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 1 048 тыс. руб.

В сентябре 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 622 306 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 562 619 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, запасами и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются частично предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 11 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от частичного списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 545 024 тыс. руб. Прибыль от выбытия данных дочерних предприятий за вычетом списания долгов составила 395 300 тыс. руб.

В четвертом квартале 2013 года Группа продала свою 100%-ную долю в двух дочерних предприятиях. Общие активы дочерних компаний на дату выбытия составляли 3 864 тыс. руб., общие обязательства составляли 914 593 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью и займами полученными. Кредиторами по обязательствам выбывших предприятий являются, главным образом, предприятия Группы. Вознаграждение от продажи долей составило 9 тыс. руб. Результат от выбытия был учтен вместе с расходами от списания долгов выбывших предприятий перед Группой в размере 912 273 тыс. руб. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий включая списание долгов составил 1 535 тыс. руб.

30 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
- (в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

30 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 г. представлено ниже:

	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	30 622	95 624
Авансы выданные	453 002	452 880
Займы выданные	20 206	41 937
Дебиторская задолженность	46 275	24 459
Кредиты и займы полученные	(1 988 015)	(1 477 395)
Кредиторская задолженность	(82 697)	(77 384)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Займы выданные	1 305 462	1 170 396
Авансы выданные	1 520 000	-
Кредиты и займы полученные	(1 455 660)	-
Кредиторская задолженность	(513 929)	(454 804)

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года связанные стороны Группы, находящиеся под общим контролем, выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 16).

В течение 2014 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, в рублях на сумму 1 713 717 тыс. рублей под 9% годовых (2013 г.: 343 400 тыс. руб. под 9-10%).

В течение 2014 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 79 585 тыс. руб. под 10% годовых (2013 г.: 109 140 тыс. руб. под 10%).

В течение 2013 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, в долларах США на сумму 52 000 тыс. долл. США (1 690 567 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 12% годовых.

В апреле 2013 года Группа подписала со связанной стороной, находящейся под общим контролем, договор на использование товарного знака «ОПИН» в течение пяти лет. Вознаграждение определено в размере 1% от суммы поступивших денежных средств по договорам между связанной стороной и третьими лицами.

В июле 2013 года Группа получила вексель связанной стороны, находящейся под общим контролем номинальной стоимостью 1 112 700 тыс. руб. под 13,5% годовых по соглашению о новации обязательств (неденежная операция). Вексель учтен в составе долгосрочных займов выданных.

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны (Примечание 32).

30 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Операции со связанными сторонами в течение 2014 и 2013 гг. представлены ниже:

	2014 год		2013 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	92 618	-	33 597	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(61 201)	(60 058)	(69 912)	(56 627)
Себестоимость прочих услуг	(19 699)	-	(16 082)	-
Процентные доходы	140 533	-	59 417	-
Процентные расходы	(266 808)	-	(287 731)	-

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

	2014 год	2013 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Заработная плата и соответствующие налоги, в том числе	58 845	54 517
- отчисления в Пенсионный фонд	824	750
Страхование	1 213	2 110
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	60 058	56 627

31 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет четыре операционных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирный жилой комплекс;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

31 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2014 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	28 210	2 385 578	2 957 298	165 845	-	5 536 931
Реализация между сегментами	-	1 750	7 202	-	(8 952)	-
Итого выручка	28 210	2 387 328	2 964 500	165 845	(8 952)	5 536 931
Операционные расходы	(71 494)	(1 941 421)	(2 621 790)	(120 992)	-	(4 755 697)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(192 370)	(35 500)	(2 812)	-	(230 682)
Восстановление обесценения основных средств	-	6 055	-	-	-	6 055
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(921 631)	-	-	(13 807)	-	(935 438)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	-	-	-	-	89 854
Резерв по искам	-	32 214	-	-	-	32 214
Резерв по сомнительным долгам	-	(18 710)	-	-	-	(18 710)
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности	(875 061)	273 096	307 210	28 234	(8 952)	(275 473)
Финансовые расходы						(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(2 709 966)
Чистые нераспределенные расходы						(484 135)
Возмещение по налогу на прибыль						242 056
Убыток за год						(4 814 813)

31 Сегментная информация (продолжение)

2013 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 993	2 347 404	-	117 046	-	2 480 443
Реализация между сегментами	-	2 505	8 381	-	(10 886)	-
Итого выручка	15 993	2 349 909	8 381	117 046	(10 886)	2 480 443
Операционные расходы	(26 658)	(2 139 970)	(88 317)	(43 025)	-	(2 297 970)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(1 064 544)	-	(957)	-	(1 065 501)
Убыток от обесценения основных средств	-	(92 454)	-	(32 843)	-	(125 297)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	1 383 131	-	-	(359)	-	1 382 772
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	180 728	-	-	-	-	180 728
Резерв по искам	-	3 177	-	-	-	3 177
Резерв по сомнительным долгам	-	(20 897)	-	-	-	(20 897)
Резервы по прочим платежам	(66 755)	-	-	-	-	(66 755)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	1 486 439	(964 779)	(79 936)	39 862	(10 886)	470 700
Финансовые расходы	-	-	-	-	-	(1 679 255)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты	-	-	-	-	-	(381 823)
Чистые нераспределенные расходы	-	-	-	-	-	(103 832)
Налог на прибыль	-	-	-	-	-	(614 816)
Убыток за год						(2 309 026)
Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:						
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
				2014 год	2013 год	
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы				(814 755)	(657 264)	
Финансовые доходы				379 857	163 045	
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий				(262)	394 813	
Списание кредиторской задолженности				12 379	-	
Прочие доходы				12 634	50 976	
Восстановление резерва по прочим платежам				42 298	-	
(Резерв под обесценение)/ восстановление резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных				(66 809)	1 214	
Штрафы уплаченные				(4 253)	(836)	
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты				(3 289)	(13 897)	
Благотворительные взносы				(6 211)	(12 954)	
Списание невозмещаемого НДС				(9 974)	(10 203)	
Прочие расходы				(25 750)	(18 726)	
Итого чистые нераспределенные расходы				(484 135)	(103 832)	

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

31 Сегментная информация (продолжение)

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	32 362 995	33 501 819
Коттеджные и дачные поселки	4 806 363	8 629 555
Многоквартирный жилой комплекс	8 625 363	3 671 406
Прочие	107 633	107 015
Итого активы по сегментам	45 902 354	45 909 795
Нераспределенные активы	3 795 047	4 098 271
Итого активы	49 697 401	50 008 066
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 524 453	2 535 100
Коттеджные и дачные поселки	1 545 302	4 049 980
Многоквартирный жилой комплекс	9 092 656	4 647 267
Прочие	77 372	65 737
Итого обязательства по сегментам	13 239 783	11 298 084
Нераспределенные обязательства	15 627 380	10 994 141
Итого обязательства	28 867 163	22 292 225

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

31 Сегментная информация (продолжение)**Прочая сегментная информация**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2014 год	2013 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	13 112	4 905
Коттеджные и дачные поселки	457	47 015
Многоквартирный жилой комплекс	-	201
Прочие	1 071	658
Нераспределенные капитальные затраты	2 214	9 513
Итого поступления внеоборотных активов	16 854	62 292
Амортизация по сегментам		
Коттеджные и дачные поселки	4 787	4 770
Многоквартирный жилой комплекс	-	12
Прочие	341	256
Нераспределенная амортизация основных средств	8 585	5 498
Итого амортизация по сегментам	13 713	10 536

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства**Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2014 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2014 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 3 457 185 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 5 258 418 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

Операционная аренда

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон**

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево» (Примечание 30). Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Поправки в Налоговый Кодекс в части трансфертного ценообразования вступили в силу с 1 января 2012 года. Новые правила трансфертного ценообразования являются более технически сложными и, в определенной степени, больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Новое законодательство предусматривает возможность доначисления налогов по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 года или ранее, также предусматривает право налоговых органов на доначисление налогов по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой в сделке и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми лицами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все внешнеторговые сделки (независимо от того, осуществляются ли они между взаимозависимыми или независимыми лицами), сделки, при которых цены, применяемые одним и тем же налогоплательщиком по идентичным операциям, различаются более чем на 20% в пределах непродолжительного периода времени, а также товарообменные (бартерные) операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2014 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

Банки и другие финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 10)	1 305 462	1 170 396
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	587 373	805 323
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	634 977	1 338 325
Займы выданные (Примечание 10)	440 340	1 039 278
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	558 592	392 361
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	68 581	42 739
Итого максимальная величина кредитного риска	3 595 325	4 788 422

На 31 декабря 2014 года Группа имела 2 контрагента (31 декабря 2013 г.: 4 контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 907 441 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 1 976 474 тыс. руб.) или 74% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2013 г.: 92%).

Банковские депозиты Группы размещены в четырех банках (31 декабря 2013 г.: в трех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	7 035	551 637	-	558 672
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	-	68 581	-	68 581
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 220 830	1 520	1 222 350
Займы выданные (Примечание 10)	370 016	1 375 786	-	1 745 802
Итого финансовые активы	377 051	3 216 834	1 520	3 595 405
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 701 695	673	2 702 368
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	10 615 998	9 440 562	-	20 056 560
Итого финансовые обязательства	10 615 998	12 142 257	673	22 758 928
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2014 года	(10 238 947)	(8 925 423)	847	(19 163 523)

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	529	391 889	-	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	-	42 739	-	42 739
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	476 978	1 649 324	17 346	2 143 648
Займы выданные (Примечание 10)	292 856	1 916 818	-	2 209 674
Итого финансовые активы	770 363	4 000 770	17 346	4 788 479
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 252 352	522	2 252 874
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	7 617 107	6 052 253	-	13 669 360
Итого финансовые обязательства	7 617 107	8 304 605	522	15 922 234
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2013 года	(6 846 744)	(4 303 835)	16 824	(11 133 755)

Укрепление/ослабление доллара США на 50% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2014 года и на 20% на 31 декабря 2013 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2014 год на 5 119 050 тыс. руб. (2013 г.: 1 365 984 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года и на 31 декабря 2013 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 069 932	456 656	205 650	221 460	959 169	2 912 867
Кредиты и займы полученные	10,3	10 498 628	77 921	884 118	4 240 948	7 208 912	22 910 527
Итого финансовые обязательства		11 568 560	534 577	1 089 768	4 462 408	8 168 081	25 823 394
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2013 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 247 658	410 783	66 762	57 099	742 923	2 409 308
Кредиты и займы полученные	11,9	261 917	252 509	1 996 080	5 338 098	7 905 642	15 754 246
Итого финансовые обязательства		1 509 575	663 292	2 062 842	5 395 197	8 648 565	18 279 471

33 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны. Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2014 года, составляла 20 830 238 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 27 715 841 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	20 056 560	13 669 360
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	(558 672)	(392 418)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	(68 581)	(42 739)
Займы выданные (Примечание 10)	(1 745 802)	(2 209 674)
Чистые заемные средства	17 683 505	11 024 529
Собственный капитал	20 830 238	27 715 841
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	84,89%	39,78%

34 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Займы выданные и дебиторская задолженность	
	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Внеоборотные активы		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	587 373	805 323
Займы выданные (Примечание 10)	1 305 462	1 170 396
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	634 977	1 338 325
Займы выданные (Примечание 10)	440 340	1 039 278
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	558 672	392 418
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 12)	68 581	42 739
Итого финансовые активы	3 595 405	4 788 479
	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
Финансовые обязательства	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	5 785 897	7 237 910
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	513 929	454 804
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	14 270 663	6 431 450
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	2 188 439	1 798 070
Итого финансовые обязательства	22 758 928	15 922 234

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составила 3 359 825 тыс. руб. Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2013 года существенно не отличалась от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2014 года, по оценке руководства, составляет 21 900 059 тыс. руб. (31 декабря 2013 г.: 15 435 617 тыс. руб.).

35 Основные дочерние компании

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года являются:

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	-	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоновский»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросистема»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро-Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Родник» (выход из состава участников)	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

35 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	100%	100%	Россия
ООО «СК Альянс» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Колхоз имени Горького» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Клинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротек» (на 31 декабря 2014 г. присоединено к ООО «Проспект»)	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	н.п.	100%	Россия

35 Основные дочерние компании (продолжение)

Предприятие	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 марта 2014 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2013 года	Страна регистрации и место ведения деятельности
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агротех»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	100%	100%	Россия

36 События после отчетной даты

В феврале 2015 года Группа подписала соглашения с одним из банков-кредиторов, согласно которым срок выплаты части кредитов в размере 7 313 592 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по курсу на 31 декабря 2014 года перенесены с 2015 года на июль 2016 года. Также, процентная ставка по данным кредитам в долларах США снижается на 1,6 % пункта, при этом только половина из начисляемых процентов подлежит погашению ежемесячно, оставшаяся часть должна быть выплачена вместе с основным долгом в июле 2016 года.

В марте 2015 года Группой было подписано дополнительное соглашение с еще одним банком-кредитором, согласно которому суммы ежеквартальных платежей по новому графику погашения были значительно сокращены и соответственно, общий срок погашения кредита был увеличен до июня 2017 года.

