

ОАО «ОПИН»

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

31 декабря 2012 года

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о 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	9
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	24
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	28
5	Основные средства	32
6	Инвестиционная недвижимость	34
7	Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	35
8	Товарно-материальные запасы	36
9	Инвестиции, удерживаемые до погашения	37
10	Авансы выданные	37
11	Дебиторская задолженность	38
12	Займы выданные	39
13	Денежные средства и их эквиваленты	39
14	Краткосрочные банковские депозиты	40
15	Уставный капитал	41
16	Добавочный капитал	41
17	Налог на прибыль	42
18	Кредиты и займы полученные	45
19	Кредиторская задолженность	46
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам	47
21	Авансы, полученные от покупателей	47
22	Текущие налоговые обязательства	48
23	Договоры на строительство	48
24	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	49
25	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	49
26	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	50
27	Финансовые расходы	50
28	Прочие расходы	50
29	Прибыль на одну акцию	51
30	Прекращенная деятельность	51
31	Выбытие дочерних предприятий	53
32	Операции со связанными сторонами	53
33	Сегментная информация	54
34	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	59
35	Управление финансовыми рисками	61
36	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	68
37	События после отчетной даты	69

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 2012 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях капитала и движении денежных средств за 2012 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 2012 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО PricewaterhouseCoopers Audit

31 марта 2013 г.

Москва, Российская Федерация

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



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 «ПрайсвотерхаусКуперсАудит»

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

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

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

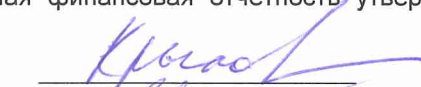
ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

	Прим.	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	5	230 281	556 892	730 529
Инвестиционная недвижимость	6	28 455 244	30 010 976	26 645 772
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	7	-	-	1 523 845
Отложенные налоговые активы	17	5 721 732	5 834 346	5 969 891
Инвестиции, удерживаемые до погашения	9	337 007	306 588	-
Прочие внеоборотные активы		15 157	72 274	109 501
Итого внеоборотные активы		34 759 421	36 781 076	34 979 538
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы	8	10 352 870	11 770 334	15 654 983
Авансы выданные	10	1 800 061	508 806	566 980
Дебиторская задолженность	11	880 416	707 056	1 144 048
Займы выданные	12	363 854	285 493	-
Краткосрочные банковские депозиты	14	456 426	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	13	576 933	691 318	368 999
Итого оборотные активы		14 430 560	13 963 007	17 735 010
ИТОГО АКТИВЫ		49 189 981	50 744 083	52 714 548
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	15	15 220 793	15 220 793	15 280 221
Добавочный капитал	16	44 680 787	44 680 787	44 678 151
Непокрытый убыток		(29 804 983)	(26 974 044)	(27 927 268)
Эффект пересчета валют		(12 070)	(141 612)	(44 856)
ИТОГО КАПИТАЛ		30 084 527	32 785 924	31 986 248
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	17	2 711 006	3 585 671	3 168 318
Долгосрочные кредиты и займы полученные	18	5 471 676	1 000 348	532 137
Долгосрочная кредиторская задолженность	19	366 995	-	-
Итого долгосрочные обязательства		8 549 677	4 586 019	3 700 455
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы полученные	18	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Краткосрочная кредиторская задолженность	19	2 018 624	1 380 255	1 441 863
Текущие налоговые обязательства	22	283 594	297 643	290 312
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	286 064	296 602	220 853
Авансы, полученные от покупателей	21	1 222 679	2 180 362	5 079 237
Итого краткосрочные обязательства		10 555 777	13 372 140	17 027 845
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		19 105 454	17 958 159	20 728 300
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		49 189 981	50 744 083	52 714 548

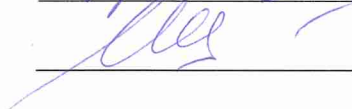
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 31 марта 2013 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о совокупном доходе

	Прим.	2012 год	2011 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	25	3 874 134	6 573 608
Выручка по договорам на строительство	24	373 204	1 750
Выручка от оказания прочих услуг		86 906	68 047
Итого выручка		4 334 244	6 643 405
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	25	(2 738 190)	(4 325 869)
Себестоимость договоров на строительство	24	(524 635)	(609 525)
Себестоимость прочих услуг		(32 032)	(13 600)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов		(1 491 118)	(1 171 104)
Итого себестоимость реализации		(4 785 975)	(6 120 098)
Валовый (убыток)/прибыль		(451 731)	523 307
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26	(1 100 885)	(767 711)
Чистый (убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(509 336)	3 245 675
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	(418 330)	(72 506)
Убыток от обесценения основных средств	5	(146 701)	-
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	10,11	181 352	(211 456)
Резерв по прочим обязательствам и платежам	20	(17 373)	4 955
Финансовые доходы		77 558	13 662
Финансовые расходы	27	(877 808)	(605 543)
Доходы за вычетом расходов /(расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		129 500	(86 372)
Прочие доходы		23 404	24 185
Прочие расходы	28	(90 998)	(49 570)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(3 201 348)	2 018 626
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	17	516 599	(963 838)
(Убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности		(2 684 749)	1 054 788
ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год от прекращенной деятельности	30	(146 190)	(101 564)
(Убыток)/прибыль за год		(2 830 939)	953 224

Примечания на страницах с 7 по 69 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ОАО «ОПИН»**Консолидированный отчет о совокупном доходе**

	Прим.	2012 год	2011 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Прочие совокупный доход/(убыток)			
Эффект пересчета валют		57 097	(96 756)
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, в состав прибылей и убытков		72 445	-
Итого прочих совокупный доход/(убыток)		129 542	(96 756)
Итого совокупный (убыток)/доход за год		(2 701 397)	856 468
(Убыток) / прибыль на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):			
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль, рассчитанные на основе (убытка)/прибыли от продолжающейся деятельности	29	(176,39)	69,06
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	29	(9,60)	(6,65)

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 2011 года	15 280 221	44 678 151	(27 927 268)	(44 856)	31 986 248
Выкуп собственных акций (Примечание 15,16)	(59 428)	2 636	-	-	(56 792)
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Прибыль за год	-	-	953 224	-	953 224
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(96 756)	(96 756)
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	953 224	(96 756)	856 468
Остаток на 31 декабря 2011 года	15 220 793	44 680 787	(26 974 044)	(141 612)	32 785 924
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за год	-	-	(2 830 939)	-	(2 830 939)
Прочий совокупный доход за год	-	-	-	129 542	129 542
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	(2 830 939)	129 542	(2 701 397)
Остаток на 31 декабря 2012 года	15 220 793	44 680 787	(29 804 983)	(12 070)	30 084 527

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2012 год	2011 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
(Убыток) /прибыль от продолжающейся деятельности до налогообложения		(3 201 348)	2 018 626
Убыток от прекращенной деятельности до налогообложения		(149 199)	(103 370)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		41 789	56 256
Убыток от выбытия основных средств		4 834	26 093
Убыток до налогообложения от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность	30	19 706	-
(Доходы за вычетом расходов)/расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(129 261)	86 655
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	418 330	72 506
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	8	1 491 118	1 171 104
Финансовые доходы		(77 558)	(13 751)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	10,11	(181 352)	211 456
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	64 109	112 362
Списание невозмещаемого НДС	28	-	11 556
Убыток /(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	509 336	(3 245 675)
Признание обесценения основных средств	5	146 701	-
Финансовые расходы		877 808	605 611
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(164 987)	1 009 429
<hr/>			
Уменьшение товарно-материальных запасов		984 213	3 299 427
Уменьшение прочих внеоборотных активов		18 630	24 254
(Увеличение)/уменьшение дебиторской задолженности		(123 747)	329 731
Увеличение авансов выданных		(1 110 589)	(148 998)
Увеличение /(уменьшение) кредиторской задолженности		132 777	(105 298)
Уменьшение авансов, полученных от покупателей		(957 683)	(2 914 307)
Увеличение /(уменьшение) текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		6 280	(105 147)
Сумма денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности		(1 215 106)	1 389 091
<hr/>			
Проценты уплаченные		(1 223 666)	(1 067 846)
Налог на прибыль уплаченный		(306 232)	(209 200)
Чистая сумма денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности		(2 745 004)	112 045

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2012 год	2011 год
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(1 965 883)	(336 571)
Поступления от погашения выданных займов		1 877 830	62 012
Поступления от выбытия группы, составляющей прекращенную деятельность, за вычетом денежных средств выбывшей группы и расходов на продажу	30	277 771	-
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(472 878)	-
Приобретение инвестиций, удерживаемых до погашения		-	(300 000)
Полученные проценты		41 950	2 651
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелоппмента		66 131	1 516 829
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(43 776)	(1 315)
Поступления от продажи основных средств		77 362	90 750
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(186 760)	(93 028)
Чистая сумма денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности		(328 253)	941 328
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(5 867)	(3 811)
Выкуп собственных акций	15, 16	-	(56 792)
Полученные кредиты и займы		13 066 959	2 718 505
Погашенные кредиты и займы		(10 110 534)	(3 524 856)
Чистая сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) финансовой деятельности		2 950 558	(866 954)
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		8 314	135 900
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(114 385)	322 319
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	691 318	368 999
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	576 933	691 318

Инвестиционные операции, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов и были исключены из отчета о движении денежных средств, раскрыты в Примечаниях 6 и Error! Reference source not found..

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2012 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент 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. Компания котируется на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Контролирующим акционером Компании является компания Onexim Holdings Limited, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2012 года Группа владела 37 998 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2011 г.: 38 373 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В 2012 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилого комплекса в Московской области:

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.

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.

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 коттеджей, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2012 и 2011 гг.

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.

Дачный поселок «Солнечный берег»

В 2012 году Группа приняла решение о начале проекта по строительству дачного поселка «Солнечный берег» в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к коммуникациям.

1 Описание деятельности (продолжение)

Многоквартирный жилой комплекс

Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 корпусов (4 185 квартир общей площадью 220 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. По состоянию на 31 декабря 2012 года. Группа получила разрешение на строительство первой очереди. Ожидается, что строительство первой очереди будет завершено во втором квартале 2014 года.

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся дочерним предприятием Группы, расположенным в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии. В 2012 году Группа продала данное дочернее предприятие, соответственно, все операции этого подразделения классифицируются как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований (Примечание 34).

Сохраняющаяся неопределенность и волатильность на финансовых рынках, особенно в Европе, и прочие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 8) 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, прибыльности 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 2012 год составил 2 745 004 тыс. руб. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 6 744 816 тыс. руб., подлежащие уплате до 31 декабря 2013 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2013 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- Ожидается, что Группа продлит выплаты по краткосрочным займам в размере 2 000 608 тыс. руб. до четвертого квартала 2014 года.
- Также ожидается, что Группа реструктуризирует условия погашения кредита в размере 1 214 904 тыс. руб.

1 Описание деятельности (продолжение)

- Еще один кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был представлен в консолидированной финансовой отчетности как краткосрочный в связи с нарушением ковенанта, выявленным руководством по состоянию на 31 декабря 2012 года. В 2013 году данное несоблюдение не существует, так как, основываясь на условиях соответствующего договора, ковенанта не применяется в 2013 году.
- В настоящее время Группа находится в процессе переговоров с одним из банков-партнеров по привлечению примерно 1 500 000 тыс. руб., ожидаемых к получению в 2013 году.
- В конце 2012 года Группа подписала несколько соглашений по продаже земельных участков из земельного банка. Общие поступления от этих продаж составят 645 000 тыс. руб. в 2013 году. Еще одно соглашение о продаже земельных участков было подписано после отчетной даты. Ожидается, что денежный приток по этой сделке дополнительно принесет 624 000 тыс. руб. в 2013 году.
- 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 МСФО на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением:

- оценки активов и обязательств в момент приобретения дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»;
- оценки определенных запасов по чистой цене реализации в случае, если она меньше первоначальной стоимости, в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы»;
- оценки финансовых инструментов по амортизируемой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

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

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

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 финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Валюта представления

Валютой представления Группы является российский рубль. Валюта представления Группы была изменена в 2012 году. Влияние данного изменения на консолидированную финансовую отчетность Группы описывается далее в Примечании 2.

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.).

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) и Банком Канады на соответствующие отчетные даты. 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 совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей баланса, 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 прибыли или убытков от изменения справедливой стоимости.

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 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 пересчета валют»; и

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

- 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».

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 30,37 рубля и 32,20 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг., составили 31,09 рубля и 29,39 рубля за один доллар США, соответственно.

По состоянию на 21 декабря 2012 года (дату выбытия канадского дочернего предприятия) и 31 декабря 2011 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 31,13 рубля и 31,57 рубля за один канадский доллар, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2012 и 2011 гг., составили 31,02 рубля и 29,61 рубля за один канадский доллар, соответственно.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи, соответственно.

Финансовая отчетность дочерних предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании. При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все операции между предприятиями Группы, соответствующие остаткам в расчетах и нереализованные прибыли и убытки от операций внутри Группы исключаются.

В 2012 и 2011 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 непосредственную продажу соответствующих активов или обязательств. Это означает, 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)

Прекращенная деятельность

Прекращенная деятельность является компонентом Группы, который был продан или классифицирован как удерживаемый для продажи, и а) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический регион деятельности; (б) является частью единого согласованного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического региона деятельности; или (в) является дочерней компанией, приобретенной исключительно для перепродажи. Выручка и денежные потоки от прекращенной деятельности (в случае их наличия), отражаются отдельно от продолжающейся деятельности с соответствующим повторным раскрытием сравнительной информации.

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 совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости, 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
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	7-3

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 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.

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

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.

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 совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности – 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.

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

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 или инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, учитываемых по справедливой стоимости, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации.

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

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, за исключением гудвилла

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов 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 единовременно в консолидированном отчете о 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 единовременно в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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

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 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, США и Кипра на отчетную дату. Группа осуществляла торговую деятельность и владела имуществом на территории США до выбытия дочерней компании, расположенной в Канаде.

Отложенный налог

Отложенный налог начисляется на разницы между балансовой стоимостью активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении и соответствующими налоговыми базами, используемыми в расчете налогооблагаемой прибыли. 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 финансовом положении 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 консолидированном отчете о совокупном доходе, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в собственный капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в собственном 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».

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

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 сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и текущую цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения.

Финансовый инструмент является котируемым 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 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.

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

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 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.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеется намерение и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной доходности.

Займы 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. Резервы под обесценение отражают либо специфические случаи, либо оценки, основанные на фактах собираемости. 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.

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

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 совокупном доходе.

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 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.

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

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.

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в 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

Уставный капитал представлен по историческим курсам в соответствующих столбцах отчета об изменениях в капитале и примечаниях к нему. Любые последствия перевода компонентов капитала из функциональной валюты в валюту представления признаются в составе эффекта пересчета валют за год. 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 собственных средств акционеров 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».

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

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае приобретения Компанией или ее дочерними компаниями акций Компании, уплаченное вознаграждение, включая любые относящиеся к этой операции прямые затраты за вычетом налога на прибыль, вычитается из общей суммы капитала, причитающегося акционерам Компании, до момента погашения, повторного выпуска или продажи этих акций. При последующей продаже или повторном выпуске таких акций в обращение, полученное вознаграждение, за вычетом прямых дополнительных затрат по сделке и соответствующей суммы налога на прибыль, включается в состав капитала, причитающегося акционерам Компании.

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.

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 балансе в качестве обязательств по финансовой аренде.

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 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 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.

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

Сумма, отраженная в качестве резерва, 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.

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 каркасно-панельных домов отражается в составе выручки от продажи товаров и признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа берет на себя обязанность доставить товары до определенного места, выручка признается на момент передачи товаров.

Выручка отражается за вычетом НДС 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 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.

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

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 совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

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 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 на акцию

Прибыль 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.

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

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 четыре сегмента: земельный банк, жилая недвижимость, многоквартирные жилые комплексы (деятельность в этом сегменте началась в 2012 году в связи с запуском проекта Vesna) и каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность в 2012 году). Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации. В 2011 году деятельность также осуществлялась в Канаде, США и Японии (реализация каркасно-панельных домов), но в 2012 году она была прекращена.

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.

Изменение валюты представления

В 2012 году в соответствии с новым требованиям законодательства относительно подготовки консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, Группа изменила валюту представления с долларов США на российские рубли. В результате вышеуказанных изменений в данной консолидированной отчетности представлен консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2011 года в российских рублях. Требование о представлении дополнительного консолидированного отчета о финансовом положении, когда предприятие изменило учетную политику ретроспективно, распространяется на информацию в соответствующих примечаниях.

Суммы корректировок по каждой строке финансовой отчетности за текущий период и за каждый представленный период, на который оказало влияние изменение валюты представления, не раскрываются в консолидированной финансовой отчетности, так как это, по оценке руководства Группы, не выполнимо на практике..

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2012 года:

Раскрытия – Передача финансовых активов – Изменения к МСФО 7 (выпущены в октябре 2010 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или после этой даты). Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним финансовым обязательством. В том случае если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие для понимания пользователем размера такого риска. Стандарт требует представления новых раскрытий в отдельном примечании.

Прочие пересмотренные стандарты и интерпретации: Изменения к МСФО 1 «Первое применение МСФО», относящиеся к высокой гиперинфляции и устраняющие ссылки на фиксированные даты для некоторых обязательных и добровольных исключений, не окажут воздействия на данную финансовую отчетность. Изменение к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», вводящее опровержимое предположение о том, что стоимость инвестиционной собственности, отражаемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продажи, не оказало воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно:

Стандарты и интерпретации, выпущенные Советом по МСФО и принятые в России

МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет все положения руководства по вопросам контроля и консолидации, приведенные в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКИ 12 «Консолидация - компании специального назначения». МСФО 10 вносит изменения в определение контроля на основе применения одинаковых критериев ко всем компаниям. Определение подкреплено подробным руководством по практическому применению. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО 11 «Соглашения о совместной деятельности» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и ПКИ 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников». Благодаря изменениям в определениях, количество видов совместной деятельности сократилось до двух: совместные операции и совместные предприятия. Для совместных предприятий отменена существовавшая ранее возможность учета по методу пропорциональной консолидации. Участники совместного предприятия обязаны применять метод долевого участия. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО 13 «Оценка по справедливой стоимости» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), направлен на улучшение сопоставимости и повышения качества раскрытия информации о справедливой стоимости, так как требует применения единого для МСФО определения справедливой стоимости, требований по раскрытию информации и источников оценки справедливой стоимости. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

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

МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» (выпущен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты), применяется к компаниям, у которых есть доли участия в дочерних, ассоциированных компаниях, совместной деятельности или неконсолидируемых структурированных компаниях. Стандарт замещает требования к раскрытию информации, которые в настоящее время предусматриваются МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО 12 требует раскрытия информации, которая поможет пользователям финансовой отчетности оценить характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия в дочерних и ассоциированных компаниях, соглашениях о совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных компаниях. Для соответствия новым требованиям компании должны раскрывать следующее: существенные суждения и допущения при определении контроля, совместного контроля или значительного влияния на другие компании, развернутые раскрытия в отношении доли, не обеспечивающей контроль, в деятельности и в денежных потоках группы, обобщенную информацию о дочерних компаниях с существенными долями участия, не обеспечивающими контроль, и детальные раскрытия информации в отношении неконсолидируемых структурированных компаний. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IAS) 27 «Неконсолидированная финансовая отчетность» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данный стандарт был изменен, и в настоящее время его задачей является установление требований к учету и раскрытию информации для инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия или ассоциированные компании при подготовке неконсолидированной финансовой отчетности. Руководство о контроле и консолидированной финансовой отчетности было заменено МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании» (пересмотрен в мае 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение МСФО (IAS) 28 было разработано в результате выполнения проекта Правления КМСФО по вопросам учета совместной деятельности. В процессе обсуждения данного проекта Правление КМСФО приняло решение о внесении учета деятельности совместных предприятий по долевым методу в МСФО (IAS) 28, так как этот метод применим как к совместным предприятиям, так и к ассоциированным компаниям. Руководства по остальным вопросам, за исключением описанного выше, остались без изменений. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в июне 2011 и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты), вносят изменения в раскрытие статей, представленных в составе прочего совокупного дохода. Согласно данным изменениям, компании обязаны подразделять статьи, представленные в составе прочего совокупного дохода, на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть переклассифицированы в прибыли и убытки в будущем. Предложенное в МСФО (IAS) 1 название отчета теперь изменено на «Отчет о прибыли и убытках и прочем совокупном доходе». Группа считает, что пересмотренный стандарт изменит представление консолидированной финансовой отчетности, но при этом не окажет воздействие на оценку операций и остатков.

Пересмотренный МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (выпущен в июне 2011 и применяется к периодам, начинающимся с 1 января 2013 года или после этой даты), вносит значительные изменения в порядок признания и оценки расходов по пенсионному плану с установленными выплатами и выходных пособий, а также значительно меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам. Данный стандарт требует признания всех изменений в чистых обязательствах (активах) по пенсионному плану с установленными выплатами в момент их возникновения следующим образом: (i) стоимость услуг и чистый процентный доход отражаются в прибыли или убытке; а (ii) переоценка - в прочем совокупном доходе. В настоящее время Группа оценивает влияние измененного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

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

«Раскрытия – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» – Изменения к МСФО 7 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данное изменение требует раскрытия, которое позволит пользователям финансовой отчетности компании оценить воздействие или потенциальное воздействие соглашений о взаимозачете, включая права на зачет. Это изменение окажет влияние на раскрытие информации, но не будет иметь никакого влияния на оценку и признание финансовых инструментов.

Усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности (выпущены в мае 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Усовершенствования представляют собой изменения в пяти стандартах. Пересмотренный МСФО 1 (i) уточняет, что компания, возобновляющая подготовку финансовой отчетности по МСФО, может или повторно применить МСФО 1, или применить все МСФО ретроспективно, как если бы она не прекращала их применение, и (ii) добавляет исключение из ретроспективного применения МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» для компаний, впервые составляющих отчетность по МСФО. Пересмотренный МСФО (IAS) 1 уточняет, что представлять примечания к финансовой отчетности для обоснования третьего бухгалтерского баланса, представленного на начало предыдущего периода в тех случаях необязательно, если он представляется в связи с тем, что испытал серьезное воздействие ретроспективного пересчета, изменений в учетной политике или реклассификации для целей представления финансовой отчетности, при этом примечания необходимы в тех случаях, когда компания на добровольной основе представляет дополнительную сравнительную отчетность. Пересмотренный МСФО (IAS) 16 разъясняет, что сервисное оборудование, используемое более одного периода, классифицируется в составе основных средств, а не запасов. Пересмотренный МСФО (IAS) 32 разъясняет, что определенные налоговые последствия распределения средств собственникам должны отражаться в отчете о прибылях и убытках, как это всегда требовалось в соответствии с МСФО (IAS) 12. Требования пересмотренного МСФО (IAS) 34 были приведены в соответствие с МСФО 8. В МСФО (IAS) 34 указывается, что оценка общей суммы активов и обязательств для операционного сегмента необходима только в тех случаях, когда такая информация регулярно предоставляется лицу или органу, ответственному за принятие операционных решений, и также имело место существенное изменение в оценках с момента подготовки последней годовой финансовой отчетности. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений на консолидированную финансовую отчетность.

Изменения к Руководству по требованиям переходного периода для МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (выпущено в июне 2012 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты). Данные изменения содержат разъяснения для руководства по переходу на МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компании, переходящие на МСФО 10, должны оценить контроль на первый день того годового периода, в котором был принят МСФО 10, и, если решение о выполнении консолидации по МСФО 10 отличается от решения по МСФО (IAS) 27 и ПКИ-12, то данные предыдущего сравнительного периода (т.е. 2012 года для компаний, финансовый год которых соответствует календарному, если они применяют МСФО 10 в 2013 году) подлежат пересчету, за исключением случаев, когда это практически невозможно. Эти изменения также предоставляют дополнительное освобождение на время периода перехода на МСФО 10, МСФО 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» путем ограничения требований по предоставлению скорректированных сравнительных данных только за предыдущий сравнительный период. Кроме того, в результате внесения изменений отменено требование о представлении сравнительных данных в рамках раскрытия информации, относящейся к неконсолидированным структурированным компаниям для периодов, предшествующих применению МСФО 12. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений стандартов на консолидированную финансовую отчетность.

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

Изменения к МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - «Государственные займы» (выпущены в марте 2012 года и вступают в силу с 1 января 2013 года). Данные изменения, относящиеся к займам, полученным от государства по ставкам ниже рыночных, освобождают компании, впервые составляющие отчетность по МСФО, от полного ретроспективного применения МСФО при отражении в учете этих займов при переходе на МСФО. Это предоставляет компаниям, впервые составляющим отчетность по МСФО, такое же освобождение, как и компаниям, которые уже составляют отчетность по МСФО. В настоящее время Группа оценивает влияние изменений стандартов на консолидированную финансовую отчетность.

Прочие пересмотренные стандарты и интерпретации: ПКИ 20, «Затраты на вскрышные работы при открытой разработке на этапе добычи» рассматривает вопрос о том, когда и каким образом учитывать выгоды, возникающие в результате вскрышных работ. Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты и интерпретации, выпущенные Советом по МСФО и не принятые в России

МСФО 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка». МСФО 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Дополнительные изменения были внесены в МСФО 9 в октябре 2010 года в отношении классификации и оценки финансовых обязательств и в декабре 2011 года в отношении (i) изменения даты вступления в силу, которая установлена как годовые периоды, начинающиеся 1 января 2015 года или после этой даты; (ii) добавления требования о раскрытии информации о переходе на этот стандарт. Основные отличия стандарта следующие:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами компании и от характеристик договорных потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков и одновременно (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток.
- Все долевыми инструментами должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Для остальных долевыми инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нереализованной и реализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. Доходы и расходы от переоценки не переносятся на счета прибылей или убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей или убытков, так как они представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО 9 без изменений. Основным отличием является требование к компании раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочего совокупного дохода.

Принятие МСФО (IFRS) 9 является обязательным с 1 января 2015 года, досрочное применение разрешается. Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия Группой.

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

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств - Изменения к МСФО (IAS) 32 (выпущено в декабре 2011 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года 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 валовой основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на нетто основе. Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия Группой.

Изменения к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27 – «Инвестиционные компании» (выпущены 31 октября 2012 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г.). Это изменение касается введения определения инвестиционной компании как организации, которая (i) привлекает средства инвесторов для предоставления им услуг по управлению инвестициями; (ii) гарантирует своим инвесторам, что ее целью является вложение средств исключительно для обеспечения прироста стоимости капитала или получения инвестиционного дохода, а также (iii) измеряет и оценивает свои инвестиции по справедливой стоимости. Инвестиционная компания будет обязана учитывать свои дочерние предприятия по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на счет прибылей и убытков и включать в свою консолидированную финансовую отчетность только те дочерние предприятия, которые предоставляют услуги, относящиеся к инвестиционной деятельности этой компании. В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 12, требуется раскрывать дополнительную информацию, включая существенные суждения, которые используются, чтобы определить, является ли компания инвестиционной или нет. Кроме того, необходимо раскрывать информацию о финансовой или иной поддержке, оказываемой дочерней компанией, не включенной в консолидированную финансовую отчетность, независимо от того, была ли эта поддержка уже предоставлена или только имеется намерение ее предоставить. В настоящее время Группа оценивает, какое влияние окажут эти изменения на ее финансовую отчетность.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и интерпретации существенно не повлияют на 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.

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.

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

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

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	28 455 244	30 010 976	26 645 772

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.

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.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (в основной части представленной земельными участками), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2012 года, является результатом оценки, проведенной независимым оценщиком, с использованием метода сравнительных продаж.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2012 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	13,6%-23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2013-2027
Цена продажи земельных участков в 2013 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284-49 000
Прогнозируемый рост цены продажи	7%-8% в 2013-2016, далее снижение до 2%-3% (Одинцовский р-он – снижение с 8% до 7%)
Допущение	31 декабря 2011 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	11% - 23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2012 - 2026
Цена продажи земельных участков в 2012 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284 - 49 500
Прогнозируемый рост цены продажи	6% - 8% в 2012 - 2018 гг., далее снижение до 3% (Одинцовский район – остается на уровне 4%)

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

Допущение	1 января 2011 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	14%-20%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2011-2025
Цена продажи земельных участков в 2011 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	296-52 000
Прогнозируемый рост цены продажи	7% в 2012-2013, далее снижение до 2%

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 668 062 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 701 022 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 1 631 700 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 2 882 823 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 3 599 694 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 3 389 332 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 1 365 095 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 528 981 тыс. руб.; 1 января 2011 г.: 1 535 222 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2012 года наблюдалась относительная стагнация на российском рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении 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.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг., 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 2012 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 165 131 тыс. рублей или уменьшилась бы на 183 288 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: увеличилась бы на 200 365 тыс. рублей или уменьшилась бы на 252 452 тыс. рублей; 1 января 2011 г.: увеличилась бы на 99 781 тыс. рублей или уменьшилась бы на 109 625 тыс. рублей), соответственно.

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

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Для определения того, признавать ли выручку по таким договорам как выручку по договорам на строительство или выручку от реализации товаров, руководство проанализировало такой критерий, как возможность клиента влиять на конструктивные особенности коттеджа, и определило, что такая возможность имеется у клиента при заключении договора до определенной стадии строительства. Данный порог был определен на уровне 70%-ной степени завершенности объекта. Таким образом, в случае, если договор заключается до достижения уровня 70%-ной готовности коттеджа, то такой договор классифицируется как договор на строительство (МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство») и выручка и себестоимость по нему признаются по мере завершенности. Если же договор заключается после достижения уровня 70%-ной готовности объекта, то МСФО (IAS) 11 к нему не применяется, а применяется МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В случае, если договор классифицирован как договор на строительство, определение результата исполнения договора требует оценки затрат, необходимых для завершения строительства, возможности покупателей выполнить условия оплаты по договору и оценки последствий задержки Группой выполнения своих обязательств по исполнению контрактов.

Руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство в части оценки вероятности исполнения договора на строительство. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата по договорам на строительство, руководство провело анализ исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений договоров в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что выручка и прибыль по таким договорам в отчетном периоде были признаны корректно.

Признание выручки от реализации земельных участков, готовых коттеджей, таунхаусов и квартир

Группа определяет момент признания выручки по земельным участкам, готовым коттеджам, таунхаусам и квартирам в коттеджных поселках исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 годов и 1 января 2011 года включен резерв по искам в размере 118 602 тыс. рублей, 136 987 тыс. рублей и 220 853 тыс. рублей, соответственно. 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.

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

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

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.

5 Основные средства

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транс- порт, машины и оборудо- вание	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2010 года	492 897	78 745	586 028	93 725	187 728	1 439 123
Поступления	135 217	769	1 106	1 051	48 615	186 758
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	353	(353)	-
Выбытия	-	(37 953)	(18 827)	(19 209)	(36 146)	(112 135)
Выбытия дочерних предприятий	-	(1 611)	(12 851)	(7 985)	(33 187)	(55 634)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(371)	-	-	-	-	(371)
Перевод в состав товарно-материальных запасов	-	-	-	-	(2 297)	(2 297)
Эффект пересчета валют	27 790	1 671	31 047	1 190	513	62 211
Остаток на 31 декабря 2010 года	655 533	41 621	586 503	69 125	164 873	1 517 655
Поступления	5 523	2 258	12 805	11 550	82 367	114 503
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	49	(49)	-
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(134 036)	-	-	-	-	(134 036)
Выбытия	(129 894)	(6 496)	(9 488)	(136)	(13 305)	(159 319)
Эффект пересчета валют	10 145	683	20 141	907	365	32 241
Остаток на 31 декабря 2011 года	407 271	38 066	609 961	81 495	234 251	1 371 044
Поступления	270	1 919	4 411	13 578	183 846	204 024
Выбытия	(91 004)	(2 237)	(33 605)	(8 126)	-	(134 972)
Прекращенная деятельность	(309 748)	(24 171)	(556 230)	(25 673)	(10 337)	(926 159)
Эффект пересчета валют	(5 959)	(361)	(8 365)	(345)	(146)	(15 176)
Остаток на 31 декабря 2012 года	830	13 216	16 172	60 929	407 614	498 761

5 Основные средства (продолжение)

	Земля и здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2010 года	36 707	54 456	310 325	52 508	81 740	535 736
Начисление за год	18 264	6 167	79 187	13 631	-	117 249
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	193 260	-	67 548	260 808
Выбытия	-	(37 953)	(13 541)	(11 121)	(35 248)	(97 863)
Выбытия дочерних предприятий	-	(1 611)	(10 426)	(7 110)	(33 187)	(52 334)
Эффект пересчета валют	2 725	990	18 232	1 583	-	23 530
Остаток на 31 декабря 2010 года	57 696	22 049	577 037	49 491	80 853	787 126
Начисление за год	18 454	7 140	7 631	12 344	-	45 569
Выбытия	(15 947)	(3 882)	(9 206)	(136)	(13 305)	(42 476)
Эффект пересчета валют	2 181	831	20 057	864	-	23 933
Остаток на 31 декабря 2011 года	62 384	26 138	595 519	62 563	67 548	814 152
Начисление за год	14 586	2 569	4 522	8 868	-	30 545
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	-	-	146 701	146 701
Выбытия	(9 941)	(1 685)	(33 562)	(7 604)	-	(52 792)
Прекращенная деятельность	(65 502)	(22 005)	(550 452)	(22 408)	-	(660 367)
Эффект пересчета валют	(839)	(317)	(8 311)	(292)	-	(9 759)
Остаток на 31 декабря 2012 года	688	4 700	7 716	41 127	214 249	268 480
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2010 года	597 837	19 572	9 466	19 634	84 020	730 529
На 31 декабря 2011 года	344 887	11 928	14 442	18 932	166 703	556 892
На 31 декабря 2012 года	142	8 516	8 456	19 802	193 365	230 281

По состоянию на 31 декабря 2012 года основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой (2011 г.: 0). В 2012 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 19 614 тыс. руб. (2011 г.: 9 058 тыс. руб.).

В 2012 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 146 701 тыс. руб. Часть этого убытка в сумме 137 168 тыс. руб. относится к реконструкции очистных сооружений. Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Оставшаяся часть убытка от обесценения в размере 9 533 тыс. руб. относится к объектам коммерческой недвижимости, полностью обесцененным.

В 2011 году Группой не было выявлено признаков обесценения основных средств.

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 2010 года	38 497 801	-	38 497 801
Поступления	2 374 193	-	2 374 193
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	371	-	371
Выбытия	(865 033)	-	(865 033)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(13 361 560)	-	(13 361 560)
Остаток на 31 декабря 2010 года	26 645 772	-	26 645 772
Поступления	17 603	-	17 603
Перевод из состава основных средств (Примечание 5)	134 036	-	134 036
Выбытия	(32 110)	-	(32 110)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	3 245 675	-	3 245 675
Остаток на 31 декабря 2011 года	30 010 976	-	30 010 976
Поступления	227 811	1 027	228 838
Перевод (в) /из состава товарно-материальных запасов	(625 097)	20 756	(604 341)
Выбытия	(670 893)	-	(670 893)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(497 103)	(12 233)	(509 336)
Остаток на 31 декабря 2012 года	28 445 694	9 550	28 455 244

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2012 года		31 декабря 2011 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 439	7 557 138	10 676	8 419 919	с/х, ООТ,ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	1 103	9 305 843	1 124	9 562 728	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	7 371	8 445 160	7 488	8 911 950	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	330 824	3 986	323 554	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 975	1 001 049	7 975	1 105 235	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	100 598	3 635	102 244	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 586 767	30	1 471 365	ИЖС, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	44 368	611	38 341	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 848	73 947	2 848	75 640	с/х
Итого	37 998	28 445 694	38 373	30 010 976	

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

Операции обмена инвестиционной недвижимостью, которые не связаны с использованием денежных средств и их эквивалентов, составили 187 732 тыс. руб. в 2012 году (2011 г.: 0).

По состоянию на 31 декабря 2012 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 698 066 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 8 029 238 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 18).

В течение 2012 года Группа понесла операционные расходы в размере 30 689 тыс. руб. (2011 г.: 18 278 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2012 года Группа передала 72,7 га земли в Дмитровском районе и 7,2 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. В течение 2012 года, Группа также продала 27,1 га в Дмитровском районе и 13,99 га в Мытищинском районе. Убыток от данных операций составил 520 344 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2012 года Группа приобрела 24,36 га в Мытищинском районе в обмен на 16,65 га в Дмитровском районе. Группа также приобрела 4,17 га земли населенных пунктов в Клинском районе в обмен на 70,73 га сельскохозяйственных земель в том же районе. Прибыль от данных операций составила 102 014 тыс. руб. и зачтена в консолидированном отчете о совокупном доходе против убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2011 года Группа продала 3 га земли в Мытищинском районе и передала в безвозмездное пользование физическим лицам 25 га земли в Дмитровском районе. Общий убыток от данных операций составил 24 637 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В связи с началом девелопмента проекта «Пестово Life» в 2012 году (Примечание 1) 24,3 га в Мытищинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

В связи с началом девелопмента проекта «Солнечный берег» в 2012 году (Примечание 1) 168,9 га в Клинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в составе товарно-материальных запасов.

7 Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	-	1 523 845	1 612 016
Поступления	-	4 555	322 864
Выбытие	-	(1 528 400)	-
Изменение справедливой стоимости	-	-	(411 035)
Остаток на 31 декабря	-	-	1 523 845

В сентябре 2011 года из состава инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента выбыл единственный проект – торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Данный объект был реализован третьей стороне за 50 000 тыс. долл. США (1 480 531 тыс. руб., переведенных по курсу, действовавшему на дату совершения операции). Убыток от реализации данного объекта составил 47 869 тыс. руб.

8 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года			
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	4 902 398	5 116 038	5 770 213
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 560 154	3 132 506	3 194 985
Инфраструктура (в)	425 674	796 575	471 833
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	7 888 226	9 045 119	9 437 031
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года			
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	621 386	811 668	1 259 354
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	434 698	783 987	1 397 518
Инфраструктура (в)	402 715	36 736	322 312
Готовая продукция (г)	969 772	991 979	3 084 151
Прочие товарно-материальные запасы	36 073	100 845	154 617
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	2 464 644	2 725 215	6 217 952
Итого товарно-материальные запасы	10 352 870	11 770 334	15 654 983

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
По себестоимости	7 178 177	9 396 149	13 322 124
По чистой цене реализации	3 174 693	2 374 185	2 332 859
Итого	10 352 870	11 770 334	15 654 983

В течение 2012 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 586 639 тыс. рублей (2011 год: 586 393 тыс. руб.).

В 2012 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 1 491 118 тыс. руб. (2011 г.: 1 171 104 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2012 г. составил 2 915 174 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 1 765 103 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2012 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 865 829 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 2 776 085 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 18).

(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; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

8 Товарно-материальные запасы (продолжение)**(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи**

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью 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 коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

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

9 Инвестиции, удерживаемые до погашения

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Moody's- B1)	337 007	306 588	-
Итого инвестиции, удерживаемые до погашения	337 007	306 588	-

10 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Авансы выданные За вычетом резерва под обесценение	1 875 316 (75 255)	769 386 (260 580)	660 564 (93 584)
Итого авансы выданные	1 800 061	508 806	566 980

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2012, 2011 и 2010 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	260 580	93 584	238 875
Начисление резерва в течение года	31 764	254 856	93 584
Восстановление начисленного резерва	(213 270)	(48 000)	-
Списание безнадежной задолженности	(3 819)	(39 860)	-
Выбытие дочерних предприятий	-	-	(238 875)
Остаток на 31 декабря	75 255	260 580	93 584

10 Авансы выданные (продолжение)

Предоплата в размере 1 565 580 тыс. рублей представляет собой авансы, выданные связанной стороне, под будущее приобретение квартир в строящемся жилом комплексе (Примечание 31). Фактическая передача квартир, как ожидается, состоится в 2014-2016 годах.

11 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности			
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 23)	505 434	450 722	849 734
Дебиторская задолженность по основной деятельности	130 272	121 984	74 443
Прочая дебиторская задолженность	71 917	28 502	15 428
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(4 754)	(4 600)	(2 927)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	702 869	596 608	936 678
Авансовые платежи по налогу на прибыль	81 432	33 796	122 593
Налог на добавленную стоимость к возмещению	72 792	43 292	57 034
Авансовые платежи по прочим налогам	18 518	23 334	5 364
Расходы будущих периодов	4 805	10 026	22 379
Итого дебиторская задолженность	880 416	707 056	1 144 048

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	673 922	582 177	936 678
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	673 922	582 177	936 678
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>			
- с задержкой платежа менее 180 дней	19 228	9 191	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 253	5 240	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	1 466	-	-
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	28 947	14 431	-
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>			
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	-	2 927
- с задержкой платежа свыше 360 дней	4 754	4 600	-
Итого просроченные и обесцененные суммы	4 754	4 600	2 927
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(4 754)	(4 600)	(2 927)
Итого финансовых активов в составе дебиторской задолженности	702 869	596 608	936 678

11 Дебиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2012 года дебиторская задолженность в размере 673 922 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 582 177 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. Нет существенной концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, так как Группа имеет большое количество контрагентов.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 35.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

12 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Займы выданные (без рейтинга)	3.0%-13%	Долл. США, рубли РФ	363 854	285 493	-
Итого займы выданные			363 854	285 493	-

Займы выданные не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года.

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Денежные средства в пути	283 976	-	-
Текущие счета в банках	220 402	146 315	140 781
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	72 485	544 863	227 938
Касса	70	140	280
Итого денежные средства и их эквиваленты	576 933	691 318	368 999

Денежные средства в пути представляют собой денежные средства, полученные как часть вознаграждения от продажи дочернего предприятия Группы Viceroy Homes Limited (Примечание 30), включая эффект от переоценки этой денежной суммы в иностранной валюте на 31 декабря 2012 года. Они были зачислены на банковский счет Группы в январе 2013 года.

По состоянию на 31 декабря 2012 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 6,7-7,5% годовых на срок до 91 дня и долларовые депозиты - под процентную ставку 0,5% годовых на срок до 91 дня (31 декабря 2011 г.: рублевые депозиты под 4,25-5,5% годовых сроком погашения не позднее 1 февраля 2012 года).

13 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

	31 декабря 2012 года		31 декабря 2011 года		31 декабря 2010 года	
	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребова -ния	Срочные депозиты
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>						
рейтинг Moody's						
- Ваа1	-	-	-	-	-	75 000
- Ваа2	-	-	62 763	351 429	43 887	152 385
- Ваа3	384 303	31 436	-	-	-	-
- Ва3	339	41 049	-	-	-	-
- В1	3 882	-	-	-	-	-
рейтинг рейтингового агентства Эксперт						
- А+(очень высокий уровень кредитоспособности)	6 606	-	-	-	-	-
- А(позитивный)	-	-	-	193 434	-	-
- В++(приемлемый уровень кредитоспособности)	97 409	-	-	-	-	-
- без рейтинга	11 839	-	83 552	-	96 894	553
Итого эквиваленты денежных средств	504 378	72 485	146 315	544 863	140 781	227 938

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года. По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости существенным образом.

14 Краткосрочные банковские депозиты

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 1,1% годовых в размере 15 000 долл. США (31 декабря 2011 г.: ноль) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Практически депозиты могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения без потери основной суммы, но с уменьшением процентного дохода.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>					
Краткосрочные банковские депозиты (рейтинг Moody's B1)	1,1%	Долл. США	456 426	-	-
Итого краткосрочные банковские депозиты			456 426	-	-

15 Уставный капитал

	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	26 220 793	25 280 221	17 180 000
В том числе:			
Количество собственных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, выкупленных у акционеров, штук	-	59 428	-

Изменения в уставном капитале (в тысячах российских рублей)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 1 января 2011 года: 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая	15 280 221
Выкуп собственных акций у акционеров: 59 428 обыкновенных акций	(59 428)
На 31 декабря 2011 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая	15 220 793
На 31 декабря 2012 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая	15 220 793

В сентябре 2011 года внеочередное собрание акционеров Компании приняло решение об уменьшении уставного капитала Компании путем приобретения Компанией части акций для поддержания стоимости акций. Цена приобретения была определена исходя из рыночной стоимости в размере 955,65 рублей за одну именную обыкновенную акцию. В результате данной операции было выкуплено 59 428 собственных акций.

В январе 2012 года собственные акции в количестве 59 428 штук, выкупленные Компанией у акционеров в 2011 году, были погашены.

16 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636	-
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)	(112 200)
Итого добавочный капитал	44 680 787	44 680 787	44 678 151

17 Налог на прибыль*(в тысячах российских рублей)*

	2012 год	2011 год
Отложенное налогообложение	(764 871)	554 765
Текущие расходы по налогу на прибыль	248 272	409 073
Итого (возмещение)/расходы по налогу на прибыль	(516 599)	963 838

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

	2012 год	2011 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	10%	10%
США	35%	35%
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 2012 и 2011 гг. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

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

(в тысячах российских рублей)

	2012 год	2011 год
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(3 201 348)	2 018 626
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(640 270)	403 725
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	(9 127)	95 315
Поправки на доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
• Проценты за пользование кредитными средствами	75 026	42 023
• Убыток по договорам на строительство	50 455	101 037
• Курсовые разницы	3 714	63 853
• Прочие	3 603	257 885
(Возмещение) /расходы по налогу на прибыль	(516 599)	963 838

17 Налог на прибыль (продолжение)

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:

	31 декабря 2011 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Курсовая разница	31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	29 332	(1 321)	3 082	54	31 147
Нематериальные активы	12	(12)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	2 642 753	114 356	-	-	2 757 109
Перенесенные убытки прошлых лет	184 649	485 651	-	(5 875)	664 425
Дебиторская задолженность	159 298	(159 217)	(73)	(8)	-
Кредиторская задолженность	-	91 087	-	-	91 087
Итого отложенные налоговые активы	3 016 044	530 544	3 009	(5 829)	3 543 768
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(716 230)	224 661	-	-	(491 569)
Нематериальные активы	-	(56)	-	-	(56)
Инвестиции, удерживаемые до погашения	-	(1 656)	-	-	(1 656)
Дебиторская задолженность	-	(28 167)	-	-	(28 167)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(51 139)	39 545	-	-	(11 594)
Итого отложенные налоговые обязательства	(767 369)	234 327	-	-	(533 042)
Чистый отложенный налоговый актив	2 248 675	764 871	3 009	(5 829)	3 010 726

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 834 346	5 721 732
Отложенное налоговое обязательство	(3 585 671)	(2 711 006)
Чистый отложенный налоговый актив	2 248 675	3 010 726

17 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2011 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	31 декабря 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенные налоговые активы:					
Основные средства	24 494	(3 083)	7 921	-	29 332
Нематериальные активы	7	12	(7)	-	12
Инвестиционная недвижимость	3 298 602	(654 751)	-	(1 098)	2 642 753
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	113 087	(113 087)	-	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	144 027	46 612	(5 990)	-	184 649
Дебиторская задолженность	109 791	48 469	1 303	(265)	159 298
Итого отложенные налоговые активы	3 690 008	(675 828)	3 227	(1 363)	3 016 044
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(841 657)	125 427	-	-	(716 230)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(46 778)	(4 361)	-	-	(51 139)
Итого отложенные налоговые обязательства	(888 435)	121 066	-	-	(767 369)
Чистый отложенный налоговый актив	2 801 573	(554 762)	3 227	(1 363)	2 248 675

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 969 891	5 834 346
Отложенное налоговое обязательство	(3 168 318)	(3 585 671)
Чистый отложенный налоговый актив	2 801 573	2 248 675

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 664 425 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: 184 649 тыс. рублей). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	150 121	154 121
31 декабря 2017 года	8 449	31 749
31 декабря 2018 года	31 447	48 316
После 31 декабря 2018 года	2 828 278	689 049
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 018 295	923 235

17 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 394 478 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 126 549 тыс. руб.).

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 3 905 872 тыс. рублей (31 декабря 2011 г.: 4 626 161 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.

18 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Долгосрочные банковские кредиты	5 213 058	1 000 348	532 137
Долгосрочные займы	258 618	-	-
Итого долгосрочные кредиты и займы полученные	5 471 676	1 000 348	532 137
Краткосрочные банковские кредиты	4 744 208	6 556 181	8 233 445
Краткосрочные займы	2 000 608	2 661 097	1 762 135
Итого краткосрочные кредиты и займы полученные	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Итого кредиты и займы	12 216 492	10 217 626	10 527 717

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 36.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2012 года варьировались от 11% до 14% (2011 год: от 12,4% до 14%; в 2010 году рублевые банковские кредиты не привлекались). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2012 года варьировались от 9% до 11% (в 2010-2011 годах: от 9% до 11%). Плавающая процентная ставка по валютным банковским кредитам в течение 2012 года составила Libor плюс 8% (2011 год: от Libor плюс 8% до Libor плюс 10%; 2010 год: Libor плюс 10%).

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение 2012 года варьировались от 7% до 15 % (2011 год: 15%; 2010 год: от 12% до 15%). В течение 2012 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 10% (2010 год: 18%).

В 2011 году в результате реструктуризации кредитного портфеля Группа понесла дополнительные расходы в размере 10 % от всего кредитного портфеля по состоянию на 31 декабря 2011 года, связанные с получением кредитных средств. Данные расходы были вычтены из основной суммы долговых обязательств и амортизируются в течение срока данных долговых обязательств. Данная операция существенным образом повлияла на эффективную процентную ставку. Причиной вышеуказанной операции явился дефицит ликвидности на рынке заимствований в тот период, когда Группа привлекла данные кредитные средства.

По состоянию на 31 декабря 2012 года долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовой ковенанты. В 2013 году такое несоблюдение отсутствовало, так как, исходя из условий соответствующего договора, финансовая ковенанта не применяется.

18 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года долгосрочный кредит в размере 3 320 094 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовых ковенант. После отчетной даты данное несоблюдение было устранено в связи с проведением реструктуризации в целях погашения данного кредита (Примечание 34).

По состоянию на 31 декабря 2012 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 698 066 тыс. руб. (2011 г.: 8 029 238 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2012 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 865 829 тыс. руб. (2011 год: 2 776 085 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2012 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученным Компанией от ОАО АКБ "Росбанк" и ОАО "Московский Кредитный Банк" на 31 декабря 2012 года. По состоянию на 31 декабря 2011 года дочерние предприятия Группы выступали гарантами по кредитам, полученным Компанией от ING Bank N.V., VTB Bank (Deutschland) AG, ЗАО «Райффайзенбанк», ОАО АКБ «Росбанк» и ОАО «Московский Кредитный Банк».

По состоянию на 31 декабря 2012 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 6 000 тыс. руб. (2011 г.: 229 291 тыс. руб.).

19 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 год
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочная кредиторская задолженность	366 995	-	-
Краткосрочные обязательства			
Начисленные обязательства	989 255	-	-
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	492 045	369 153	598 063
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	474 250	599 639	638 358
Задолженность по финансовой аренде	22 403	22 521	-
Итого финансовые обязательства в составе краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности	2 344 948	991 313	1 236 421
Авансы полученные	13 686	92 912	200 846
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	17 212	21 918	4 596
Прочие обязательства по договорам на строительство	9 773	274 112	-
Итого кредиторская задолженность	2 385 619	1 380 255	1 441 863

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 35.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

20 Резервы по прочим обязательствам и платежам

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
Остаток на 1 января 2010 года	-	-	-	-
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	220 853	-	-	220 853
Остаток на 31 декабря 2010 года	220 853	-	-	220 853
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(47 253)	117 317	42 298	112 362
Использование резерва	(36 613)	-	-	(36 613)
Остаток на 31 декабря 2011 года	136 987	117 317	42 298	296 602
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	17 373	46 736	-	64 109
Использование резерва	(35 758)	(38 889)	-	(74 647)
Остаток на 31 декабря 2012 года	118 602	125 164	42 298	286 064

Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2012 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 коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 125 164 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2012 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2011 г.: 117 317 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2012 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2017 года.

21 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента	1 145 386	2 007 051	4 585 926
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента по договорам на строительство (Примечание 23)	77 293	173 311	493 311
Итого авансы, полученные от покупателей	1 222 679	2 180 362	5 079 237

22 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	225 376	239 583	57 105
Прочие налоги к уплате	58 218	58 060	233 207
Итого текущие налоговые обязательства	283 594	297 643	290 312

23 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	2 476 654	2 606 394
За вычетом промежуточных счетов	(2 058 286)	(2 603 095)
Итого	418 368	3 299
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 11)	505 434	450 722
Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы (Примечание 21)	(77 293)	(173 311)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 19)	(9 773)	(274 112)
Итого	418 368	3 299

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).

24 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	97 966	42 593
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(92 288)	(296 036)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	367 526	255 193
Выручка по договорам на строительство	373 204	1 750
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(80 343)	(41 882)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	78 820	71 405
Признание выявленного убытка	(5 933)	(22 212)
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(247 275)	(277 957)
Признание выявленного убытка	(269 904)	(338 879)
Себестоимость по договорам на строительство	(524 635)	(609 525)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Коттеджи и земельные участки	2 364 439	2 800 560
Таунхаусы	823 374	2 138 319
Квартиры	686 321	1 634 729
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	3 874 134	6 573 608
Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков		
Стоимость земельных участков	1 728 975	3 112 761
Услуги подрядных организаций	779 260	972 048
Косвенные расходы	120 322	206 505
Капитализированные проценты по кредитам и займам	109 633	34 555
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	2 738 190	4 325 869

26 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Заработная плата	337 172	293 640
Расходы на рекламу	289 226	74 051
Земельный налог и налог на имущество	69 253	46 059
Расходы на аренду	56 220	59 308
Ремонт и техническое обслуживание	50 043	25 412
Страховые взносы в пенсионный фонд	46 855	24 803
Консультационные услуги	22 929	38 435
Брокерское вознаграждение	22 732	47 202
Амортизация основных средств	12 070	11 490
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	11 784	14 958
Прочие расходы	182 601	132 353
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 100 885	767 711

Значительное увеличение расходов на рекламу в 2012 году по сравнению с 2011 годом обусловлено более активной маркетинговой политикой в отношении продолжающихся проектов и началом широких компаний по продвижению по новым проектам.

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

27 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Проценты по банковским кредитам	1 592 766	1 064 898
Проценты по прочим займам	97 230	136 096
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	(205 935)	-
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 8) и основных средств (Примечание 5)	(606 253)	(595 451)
Итого финансовые расходы	877 808	605 543

28 Прочие расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	43 325	3 093
Благотворительные взносы	12 046	6 384
Убыток от выбытия прочих активов	1 554	66
Штрафы уплаченные	1 102	7 449
Списание невозмещаемого НДС	-	11 556
Прочие расходы	32 971	21 022
Итого прочие расходы	90 998	49 570

29 Прибыль на одну акцию

Расчет базовой и разводненной прибыли на акцию основан на следующих данных:

Базовая и разводненная прибыль на акцию	Средне-взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый (убыток)/прибыль за период от продолжающейся деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	(Убыток)/Прибыль от продолжающейся деятельности на акцию (руб.)	Чистый убыток за период от прекращенной деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток от прекращенной деятельности на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2012 года	15 220 793	(2 684 749)	(176,39)	(146 190)	(9,60)
За год, закончившийся 31 декабря 2011 года	15 274 284	1 054 788	69,06	(101 564)	(6,65)

30 Прекращенная деятельность

В 2012 году Группа приняла решение о продаже дочернего предприятия Viceroy Homes Limited, представляющего отдельный компонент бизнеса Группы (сегмент «Каркасно-панельные дома»). В декабре 2012 года Группа продала 100% акций этого дочернего предприятия. Операции этого компонента до даты выбытия были отражены как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Убыток за год от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год	2011 год
Выручка	1 218 402	1 291 800
Затраты	(1 347 895)	(1 395 170)
Убыток до налогообложения от прекращенной деятельности	(129 493)	(103 370)
Налог на прибыль, относящийся к убытку до налогообложения от прекращенной деятельности	3 009	1 806
Убыток от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	(126 484)	(101 564)
Убыток до налогообложения от выбытия группы составляющей прекращенную деятельность	(19 706)	-
Налоговый эффект от продажи	-	-
Чистый убыток от прекращенной деятельности	(146 190)	(101 564)

Денежные потоки от прекращенной деятельности:

(в тысячах российских рублей)	2012 год	2011 год
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности	(96 692)	(95 536)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	61 211	80 740
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(230)	(330)
Чистая сумма использованных денежных средств	(35 711)	(15 126)

30 Прекращенная деятельность (продолжение)

Группа продала 100% акций дочернего предприятия Viceroy Homes Limited третьей стороне за 11 000 тыс. канадских долларов (эквивалентно 342 426 тыс. руб. по курсу на дату операции – 21 декабря 2012 года.). Контроль над этим дочерним предприятием был утрачен 21 декабря 2012 года. На эту дату была завершена сделка по продаже с исполнением всех обязательств каждой стороной, что имеет безотзывную силу. Также в эту дату директоры Viceroy Homes Limited сложили полномочия.

Активы и обязательства выбывшего дочернего предприятия на 21 декабря 2012 года и расчет убытка от его выбытия представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)

Активы	
Основные средства (Примечание 5)	265 792
Нематериальные активы	27 384
Прочие долгосрочные активы	1 681
Запасы	133 110
Дебиторская задолженность по основной деятельности	41 433
Прочая дебиторская задолженность	19 830
Денежные средства и их эквиваленты	11 798
Итого активы	501 028
Обязательства	
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	248 633
Итого обязательства	248 633
Денежные средства полученные	326 861
Дебиторская задолженность	15 565
Чистые активы выбывшего предприятия	(252 395)
Перевод накопленной суммы курсовых разниц, относящихся к выбывшим иностранным операциям, из прочего совокупного дохода в состав прибылей и убытков	(72 445)
Расходы на продажу	(37 292)
Чистый убыток от выбытия	(19 706)
Чистое поступление денежных средств от выбытия представлено следующим образом:	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	
Денежные средства полученные	326 861
За вычетом: выплаченных расходов на продажу	(37 292)
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов выбывшего дочернего предприятия	(11 798)
Чистое поступление денежных средств от продажи	277 771

31 Выбытие дочерних предприятий

В апреле 2012 года Группа утратила контроль над одним из своих дочерних предприятий, образованным в форме общества с ограниченной ответственностью, посредством выхода из состава его участников. Общие активы на дату потери контроля составляли 5 042 660 тыс. руб., общие обязательства составляли 1 055 632 тыс. руб. Активы и обязательства были представлены главным образом дебиторской и кредиторской задолженностью, соответственно. Общее вознаграждение от потери контроля было оценено как пропорциональная доля в чистых активах этого дочернего предприятия на дату выхода и составило 4 051 824 тыс. руб. Данное вознаграждение было получено посредством передачи собственного векселя Компании. Прибыль от выбытия данного дочернего предприятия составила 64 796 тыс. руб.

32 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) 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.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг. представлена ниже:

	<u>31 декабря 2012 года</u>	<u>31 декабря 2011 года</u>
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Авансы выданные	1 565 580	-
Займы выданные	34 489	-
Дебиторская задолженность	13 185	-
Денежные средства и их эквиваленты	6 606	193 434
Долгосрочные кредиты и займы полученные	(258 618)	-
Краткосрочные кредиты и займы полученные	(884 356)	809 086
Долгосрочная кредиторская задолженность	(366 995)	-
Кредиторская задолженность	(80 535)	-

В 2012 году Группа получила заем от связанной стороны в размере 254 380 тыс. рублей под 10% годовых; Группа предоставила связанной стороне заем в размере 32 901 тыс. рублей под 13% годовых. В 2011 году Группа разместила депозит в банке, являющемся связанной стороной, в долларах США под 4,5% годовых на срок до 1 февраля 2012 года в размере 184 098 тыс. рублей.

32 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Операции со связанными сторонами в течение 2012 и 2011 гг. представлены ниже:

	2012 год		2011 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	2 412	-	-	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(20 658)	-	-	-
Процентные доходы	1 561	-	2 032	-
Прибыль от первоначального признания долгосрочной кредиторской задолженности	205 935	-	-	-
Процентные расходы	(133 781)	-	(102 198)	-
Вознаграждение ключевого управленческого персонала				
Заработная плата и соответствующие налоги	-	45 828	-	35 838
Выплаты по расторжению трудового договора	-	-	-	1 860
Страхование	-	2 113	-	3 255
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	47 941	-	40 953

33 Сегментная информация

Продукты и услуги – 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);
- жилая недвижимость (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.

33 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

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

2012 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	18 869	4 284 965	-	30 410	-	4 334 244
Реализация между сегментами	337	16 524	-	-	(16 861)	-
Итого выручка	19 206	4 301 489	-	30 410	(16 861)	4 334 244
Операционные расходы	(30 732)	(3 838 955)	(3 419)	(7 342)	-	(3 880 448)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(1 485 636)	-	(5 482)	-	(1 491 118)
Убыток от обесценения основных средств	-	(146 701)	-	-	-	(146 701)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(497 103)	-	-	(12 233)	-	(509 336)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(418 330)	-	-	-	-	(418 330)
Резерв по искам	-	(17 373)	-	-	-	(17 373)
Резерв по авансам выданным	-	181 506	-	-	-	181 506
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	(926 959)	(1 005 670)	(3 419)	5 353	(16 861)	(1 947 556)
Финансовые расходы						(877 808)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты						129 500
Чистые нераспределенные расходы						(505 484)
Налог на прибыль						516 599
Убыток за год от продолжающейся деятельности						(2 684 749)

33 Сегментная информация (продолжение)

2011 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирны й жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	15 675	6 594 827	-	32 903	-	6 643 405
Реализация между сегментами	376	7 959	-	-	(8 335)	-
Итого выручка	16 051	6 602 786	-	32 903	(8 335)	6 643 405
Операционные расходы	(21 660)	(5 328 985)	-	(8 158)	-	(5 358 803)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(1 171 104)	-	-	-	(1 171 104)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	3 245 675	-	-	-	-	3 245 675
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(24 637)	-	-	(47 869)	-	(72 506)
Резерв по искам	-	47 253	-	-	-	47 253
Резерв по авансам выданным	-	(205 568)	-	-	-	(205 568)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	3 215 429	(55 618)	-	(23 124)	(8 335)	3 128 352
Финансовые расходы						(605 543)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(86 372)
Чистые нераспределенные расходы						(417 811)
Налог на прибыль						(963 838)
Прибыль за год от продолжающейся деятельности						1 054 788

Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(515 294)	(357 902)
Финансовые доходы	77 558	13 662
Прочие доходы	23 404	24 185
Обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	(154)	(5 888)
Резервы по прочим платежам	-	(42 298)
Штрафы уплаченные	(1 102)	(7 449)
Списание невозмещаемого НДС	-	(11 556)
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты	(43 325)	(3 093)
Благотворительные взносы	(12 046)	(6 384)
Прочие расходы	(34 525)	(21 088)
Итого чистые нераспределенные (расходы)/доходы	(505 484)	417 811

33 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 заработной 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 2012 года	31 декабря 2011 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	33 357 332	34 900 806
Жилая недвижимость	11 795 946	13 208 802
Многоквартирный жилой комплекс	1 280 435	-
Прочие	13 319	339
Итого активы по сегментам	46 447 032	48 109 947
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	613 019
Нераспределенные активы	2 742 949	2 021 117
Итого активы	49 189 981	50 744 083
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	2 043 976	2 186 232
Жилая недвижимость	7 793 357	9 695 963
Многоквартирный жилой комплекс	332 467	-
Прочие	-	-
Итого обязательства по сегментам	10 169 800	11 882 195
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	227 889
Нераспределенные обязательства	8 935 654	5 848 075
Итого обязательства	19 105 454	17 958 159

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

33 Сегментная информация (продолжение)

Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2012 год	2011 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	234 772	1 215
Жилая недвижимость	159 574	81 073
Многоквартирный жилой комплекс	-	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	5 172	9 869
Прочие	1 027	359
Нераспределенные капитальные затраты	8 628	10 652
Итого поступления внеоборотных активов	409 173	103 168
Амортизация по сегментам		
Жилая недвижимость	4 816	4 623
Многоквартирный жилой комплекс	-	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	18 474	34 083
Прочие	-	87
Нераспределенная амортизация	7 255	6 776
Итого амортизация по сегментам	30 545	45 569

Географическая информация

Группа ведет деятельность в одном основном географическом районе: Российская Федерация (в 2011 году: в четырех основных географических районах: Российская Федерация, Канада, США и Япония).

Информация по географическому местонахождению в отношении внеоборотных активов Группы, за исключением инвестиций, удерживаемых до погашения, и отложенных налоговых активов, представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года
Внеоборотные активы по географическому местонахождению		
Российская Федерация	28 700 682	30 234 681
Канада	-	393 896
США	-	11 565
Итого внеоборотные активы по географическому местонахождению	28 700 682	30 640 142

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 гг. Группа не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 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.

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.

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

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.

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 2012 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, в основном относящимся к налогу на прибыль, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. 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 2012 года и 31 декабря 2011 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.

Соблюдение условий кредитных договоров

Группа имеет определенные ограничительные обязательства, связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа не соблюдала одну из финансовых ковенантов по кредитному договору с одним из банков-кредиторов, а именно повышение уровня совокупного долга согласно МСФО выше установленного уровня (400 000 тыс. долл. США). В связи с этим несоблюдением долгосрочный кредит в размере 1 983 012 тыс. руб. был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов и займов. В 2013 году такое несоблюдение отсутствовало, так как, исходя из условий соответствующего договора, финансовая ковенанта не применяется.

34 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года по долгосрочным кредитам, полученным от ING Bank N.V. в сумме 3 320 095 тыс. руб., и по краткосрочным кредитам, полученным от VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG в сумме 1 096 016 тыс. руб., Группой было зафиксировано частичное несоблюдение некоторых финансовых ковенантов, а именно снижение величины чистой стоимости чистых активов Группы по МСФО ниже минимально установленного уровня (1 261 721 тыс. долл. США). В связи с указанным несоблюдением финансовой ковенанты вышеупомянутые долгосрочные кредиты были реклассифицированы в краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря 2011 года.

В 2012 году Группа успешно рефинансировала кредит ING Bank N.V. и, таким образом, обеспечила себе возможность урегулировать нарушение финансовых ковенант, установленных кредитным соглашением с указанным банком.

Кредит VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG был погашен в 2012 году.

35 Управление финансовыми рисками

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.

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.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Внеоборотные активы			
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	337 007	306 588	-
Оборотные активы			
Эквиваленты денежных средств (Примечание 13)	576 863	691 178	368 719
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	456 426	-	-
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	702 869	596 608	936 678
Займы выданные (Примечание 12)	363 854	285 493	-
Итого максимальная величина кредитного риска	2 437 019	1 879 867	1 305 397

На 31 декабря 2012 года Группа имела 1 контрагента (31 декабря 2011 г.: 3 контрагентов), суммарная дебиторская задолженность по которому составляла 489 689 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 447 781 тыс. руб.) или 70% общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2011 г.: 75%).

Банковские депозиты Группы размещены в четырех банках (31 декабря 2011 г.: в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В1 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.

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.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	-	337 007	-	337 007
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	309 854	267 079	-	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	456 426	-	-	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	687 605	15 264	702 869
Займы выданные (Примечание 12)	315 779	48 075	-	363 854
Итого финансовые активы	1 082 059	1 339 766	15 264	2 437 089
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	2 562	2 341 903	483	2 344 948
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	8 442 474	3 774 018	-	12 216 492
Итого финансовые обязательства	8 445 036	6 115 921	483	14 561 440
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2012 года	(7 362 977)	(4 776 155)	14 781	(12 124 351)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	-	306 588	-	306 588
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	19 549	633 477	38 292	691 318
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	527 190	69 417	596 607
Займы выданные (Примечание 12)	209 964	75 529	-	285 493
Итого финансовые активы	229 513	1 542 784	107 709	1 880 006
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	37 181	826 753	127 379	991 313
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	8 397 551	1 820 075	-	10 217 626
Итого финансовые обязательства	8 434 732	2 646 828	127 379	11 208 939
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2011 года	(8 205 219)	(1 104 044)	(19 670)	(9 328 933)

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 1 января 2011 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	171 736	143 017	54 246	368 999
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	52 800	848 080	35 798	936 678
Итого финансовые активы	224 536	991 097	90 044	1 305 677
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	53 790	1 079 629	103 002	1 236 421
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	10 350 292	177 425	-	10 527 717
Итого финансовые обязательства	10 404 082	1 257 054	103 002	11 764 138
Чистая валютная позиция на 1 января 2011 года	(10 179 546)	(265 957)	(12 958)	(10 458 461)

Укрепление/ослабление доллара США на 10% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2012 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2012 год на 734 771 тыс. руб. (2011 г.: 822 395 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы.

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 2012 года и на 31 декабря 2011 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.

Прочий ценовой риск

Прочий ценовой риск связан с вероятностью колебаний справедливой стоимости или будущих денежных потоков в связи с изменениями рыночных цен (помимо влияния процентного и валютного рисков) на финансовые инструменты. Группа подвержена данному риску в части кредиторской задолженности перед подрядчиками. Политика управления данным риском направлена на фиксирование цен с подрядчиками при подписании договоров подряда. Таким образом, анализ чувствительности не представлен, так как риск колебания будущих денежных потоков в отношении кредиторской задолженности на отчетную дату незначителен.

35 Управление финансовыми рисками (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 2012, 2011 и 2010 гг. 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- взвешенная процентная ставка	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 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 336 277	330 717	36 653	251 341	693 292	2 648 280
Кредиты и займы полученные	12,2	3 616 519	660 803	337 471	3 660 669	6 785 224	15 060 686
Итого финансовые обязательства		4 952 796	991 520	374 124	3 912 010	7 478 516	17 708 966

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2011 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	526 603	193 054	88 682	160 507	112 273	1 081 119
Кредиты и займы полученные	11,9	5 685 123	895 153	283 358	3 750 550	1 034 481	11 648 665
Итого финансовые обязательства		6 211 726	1 088 207	372 040	3 911 057	1 146 754	12 729 784

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 1 января 2011 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	519 645	323 139	68 687	324 939	-	1 236 410
Кредиты и займы полученные	10,1	5 317 288	-	722 276	4 583 194	597 296	11 220 054
Итого финансовые обязательства		5 836 933	323 139	790 963	4 908 133	597 296	12 456 464

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

Обязательства кредитного характера Группы по займам выданным на 31 декабря 2012 года составляют 517 196 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 662 435 тыс. руб.)

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 2012 года, составляла 30 084 527 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 32 785 924 тыс. руб.).

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 18)	12 216 492	10 217 626	10 527 717
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	(576 933)	(691 318)	(368 999)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	(456 426)	-	-
Займы выданные (Примечание 12)	(363 854)	(285 493)	-
Чистые заемные средства	10 819 279	9 240 815	10 158 718
Собственный капитал	30 084 527	32 785 924	31 986 248
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	35,96%	28,19%	31,76%

В течение 2011 года Группа не соблюдала внешние требования к уровню капитала, установленные в кредитных соглашениях Группы, в соответствии с которыми Группа обязана поддерживать соотношение заемных средств к собственным на уровне ниже 67%, а также величина собственного капитала должна быть не ниже определенной фиксированной величины. Группа соблюдала требование в отношении соотношения заемных средств к собственным и не соблюдала требование к величине собственного капитала по некоторым кредитным соглашениям. В 2012 году по одному кредитному соглашению Группа достигла договоренности в отношении снижения минимального уровня собственного капитала, а также изыскала меры для погашения кредита по другому кредитному соглашению, что позволяет по состоянию на 31 декабря 2012 года соответствовать всем требованиям (Примечание 34).

36 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2012 года, 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года представлена следующим образом:

Финансовые Активы <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Инвестиции, удерживаемые до погашения			Займы выданные и дебиторская задолженность		
	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Внеоборотные активы						
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	337 007	306 588	-	-	-	-
Оборотные активы						
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	-	-	702 869	596 608	936 678
Займы выданные (Примечание 12)	-	-	-	363 854	285 493	-
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	-	-	-	576 933	691 318	368 999
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 14)	-	-	-	456 426	-	-
Итого финансовые активы	337 007	306 588	-	2 100 082	1 573 419	1 305 677

Финансовые обязательства <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости		
	31 декабря 2012 года	31 декабря 2011 года	1 января 2011 года
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 18)	5 471 676	1 000 348	532 137
Финансовые обязательства в составе долгосрочной кредиторской задолженности (Примечание 19)	366 995	-	-
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 18)	6 744 816	9 217 278	9 995 580
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 19)	1 977 953	991 313	1 236 421
Итого финансовые обязательства	14 561 440	11 208 939	11 764 138

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2012 года, по оценке руководства, составляет 13 976 006 тыс. руб. (31 декабря 2011 г.: 11 050 729 тыс. руб.).

37 События после отчетной даты

В марте 2013 года Группа подписала соглашение о продаже примерно 99 га земли из своего земельного банка. Общая сумма сделки составляет 992 915 тыс. руб.

В продолжение переговоров правительства Кипра с Европейской комиссией, Европейским Центральным Банком и Международным Валютным Фондом о выделении финансирования, 25 марта 2013 года была достигнута договоренность о том, что финансовая помощь будет предоставлена Кипру в обмен на пакет мер, включающих разделение Лаки Банка (Laiki Bank) на хороший банк (вклады на сумму до 100 тыс. евро) и плохой банк (вклады на сумму от 100 тыс. евро), а также примерно 40%-е урезание вкладов от 100 тыс. евро в Банке Кипра (Bank of Cyprus). В дополнение к этим мерам, ставка налога на прибыль корпораций будет увеличена с 10% до 12,5%.

По оценке Группы, вышеуказанные события на Кипре значительно не ухудшат ее финансовое положение благодаря незначительному уровню операций Группы на Кипре.