

**ОАО «ОПИН»**

**Промежуточная консолидированная финансовая  
отчетность в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности**

**30 июня 2013 года**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность	
Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	1
Промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	2
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале	4
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Примечания к промежуточной 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	23
4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	27
5 Основные средства	30
6 Инвестиционная недвижимость	31
7 Товарно-материальные запасы	33
8 Инвестиции, удерживаемые до погашения	34
9 Авансы выданные	34
10 Дебиторская задолженность	35
11 Займы выданные	36
12 Денежные средства и их эквиваленты	37
13 Краткосрочные банковские депозиты	38
14 Уставный капитал	38
15 Добавочный капитал	38
16 Налог на прибыль	39
17 Кредиты и займы полученные	42
18 Кредиторская задолженность	43
19 Резервы по прочим обязательствам и платежам	44
20 Авансы, полученные от покупателей	44
21 Текущие налоговые обязательства	45
22 Договоры на строительство	45
23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство	46
24 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	46
25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	47
26 Финансовые расходы	47
27 Прочие доходы	47
28 Прибыль на одну акцию	48
29 Прекращенная деятельность	48
30 Операции со связанными сторонами	49
31 Сегментная информация	50
32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	55
33 Управление финансовыми рисками	57
34 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	63

(в тысячах российских рублей)	Прим.	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	250 472	230 281
Инвестиционная недвижимость	6	26 863 530	28 455 244
Отложенные налоговые активы	16	5 568 618	5 721 732
Инвестиции, удерживаемые до погашения	8	352 784	337 007
Долгосрочная дебиторская задолженность	10	941 709	-
Прочие внеоборотные активы		41 306	15 157
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>34 018 419</b>	<b>34 759 421</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы	7	9 979 979	10 352 870
Авансы выданные	9	2 030 276	1 800 061
Дебиторская задолженность	10	1 101 043	880 416
Займы выданные	11	501 845	363 854
Краткосрочные банковские депозиты	13	41 039	456 426
Денежные средства и их эквиваленты	12	399 538	576 933
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>14 053 720</b>	<b>14 430 560</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>48 072 139</b>	<b>49 189 981</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	14	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	15	44 680 787	44 680 787
Непокрытый убыток		(32 039 320)	(29 804 983)
Эффект пересчета валют		(83 476)	(12 070)
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>27 778 784</b>	<b>30 084 527</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	16	2 615 942	2 711 006
Долгосрочные кредиты и займы полученные	17	4 213 139	5 471 676
Долгосрочная кредиторская задолженность	18	393 864	366 995
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>7 222 945</b>	<b>8 549 677</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы полученные	17	8 752 357	6 744 816
Краткосрочная кредиторская задолженность	18	1 929 485	2 018 624
Текущие налоговые обязательства	21	73 222	283 594
Резервы по прочим обязательствам и платежам	19	233 220	286 064
Авансы, полученные от покупателей	20	2 082 126	1 222 679
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>13 070 410</b>	<b>10 555 777</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>20 293 355</b>	<b>19 105 454</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>48 072 139</b>	<b>49 189 981</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 30 августа 2013 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

**ОАО «ОПИН»****Промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г.
<b>ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Выручка</b>			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	1 171 588	1 677 689
Выручка по договорам на строительство	23	88 851	120 611
Выручка от оказания прочих услуг		55 232	40 265
<b>Итого выручка</b>		<b>1 315 671</b>	<b>1 838 565</b>
<b>Себестоимость реализации</b>			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	(902 146)	(1 158 176)
Себестоимость договоров на строительство	23	(99 656)	(292 949)
Себестоимость прочих услуг		(27 597)	(5 420)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов		(838 947)	(415 576)
<b>Итого себестоимость реализации</b>		<b>(1 868 346)</b>	<b>(1 872 121)</b>
<b>Валовый убыток</b>		<b>(552 675)</b>	<b>(33 556)</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	25	(534 603)	(417 483)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(169 096)	(462 850)
Финансовые доходы		47 899	32 987
Финансовые расходы	26	(756 224)	(354 177)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(312 579)	(195 853)
Прочие доходы	27	286 823	227 604
Прочие расходы		(37 153)	(38 588)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(2 027 608)</b>	<b>(1 241 916)</b>
(Расходы) / возмещение по налогу на прибыль	16	(206 729)	130 055
<b>Убыток за период от продолжающейся деятельности</b>		<b>(2 234 337)</b>	<b>(1 111 861)</b>
<b>ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Убыток за период от прекращенной деятельности	29	-	(101 149)
<b>Убыток за период</b>		<b>(2 234 337)</b>	<b>(1 213 010)</b>

**ОАО «ОПИН»****Промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

	Прим.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г.
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<b>Прочие совокупный убыток</b>			
<b>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка</b>			
Эффект пересчета валют		(71 406)	(34 845)
<b>Итого прочий совокупный убыток</b>		<b>(71 406)</b>	<b>(34 845)</b>
<b>Итого совокупный убыток за период</b>		<b>(2 305 743)</b>	<b>(1 247 855)</b>
<b>Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):</b>			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе убытка от продолжающейся деятельности	28	(146,80)	(73,05)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	28	-	(6,65)

**ОАО «ОПИН»****Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
<b>Остаток на 1 января 2012 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(26 974 044)</b>	<b>(141 612)</b>	<b>32 785 924</b>
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за период	-	-	(1 213 010)	-	(1 213 010)
Прочий совокупный убыток за период	-	-	-	(34 845)	(34 845)
Итого совокупный убыток за период	-	-	(1 213 010)	(34 845)	(1 247 855)
<b>Остаток на 30 июня 2012 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(28 187 054)</b>	<b>(176 457)</b>	<b>31 538 069</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2012 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(29 804 983)</b>	<b>(12 070)</b>	<b>30 084 527</b>
<i>Совокупный доход/(убыток)</i>					
Убыток за период	-	-	(2 234 337)	-	(2 234 337)
Прочий совокупный убыток за период	-	-	-	(71 406)	(71 406)
Итого совокупный убыток за период	-	-	(2 234 337)	(71 406)	(2 305 743)
<b>Остаток на 30 июня 2013 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(32 039 320)</b>	<b>(83 476)</b>	<b>27 778 784</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г.
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Убыток от продолжающейся деятельности до налогообложения		(2 027 608)	(1 241 916)
Убыток от прекращенной деятельности до налогообложения		-	(104 103)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		6 482	20 801
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств		(514)	3 974
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		312 579	195 853
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	6	169 096	462 850
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	838 947	415 576
Финансовые доходы		(47 899)	(32 987)
Корректировка налога на прибыль		(234 628)	-
Прочие расходы		6 563	-
Изменение резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	9,10	-	(212 039)
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	19	(15 514)	11 894
Признание обесценения основных средств	5	19 541	-
Финансовые расходы	26	756 224	354 177
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>		<b>(216 731)</b>	<b>(125 920)</b>
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов		(156 091)	569 785
Уменьшение прочих внеоборотных активов		-	2 276
Увеличение дебиторской задолженности		(45 996)	(80 924)
Увеличение авансов выданных		(227 101)	(36 756)
Уменьшение кредиторской задолженности		(125 436)	(355 938)
Увеличение/(уменьшение) авансов, полученных от покупателей		810 528	(334 491)
Уменьшение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(3 066)	(2 446)
<b>Сумма денежных средств, полученных от (использованных в) операционной деятельности</b>		<b>36 107</b>	<b>(364 414)</b>
Проценты уплаченные		(618 497)	(491 184)
Налог на прибыль уплаченный		(165 673)	(167 188)
<b>Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(748 063)</b>	<b>(1 022 786)</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г.
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(236 881)	(270 410)
Поступления от погашения выданных займов		132 665	259 823
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(40 882)	-
Поступления от возврата размещенных краткосрочных депозитов в банках		465 328	-
Полученные проценты		7 036	19 284
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		442 837	7 062
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(1 384)	(5 948)
Поступления от продажи основных средств		1 145	76 434
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(62 715)	(85 448)
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности</b>		<b>707 149</b>	<b>797</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 901)	(2 988)
Полученные кредиты и займы		863 548	6 376 651
Погашенные кредиты и займы		(996 589)	(3 856 877)
<b>Чистая сумма денежных средств, (использованных в)/полученных от финансовой деятельности</b>		<b>(135 942)</b>	<b>2 516 786</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(539)	74 179
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(177 395)	1 568 976
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>12</b>	576 933	691 318
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>12</b>	399 538	2 260 294

## **1 Описание деятельности**

Настоящая промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2013 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 30 июня 2013 года Группа владела 37 542 гектарами земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2012 г.: 37 998 га) (см. Примечание 6).

#### ***Жилая недвижимость***

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2013 года, 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.

##### Коттеджный поселок « Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 102 участков 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 за сопоставимый период классифицируются как прекращенная деятельность в данной промежуточной 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 32).

### **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 шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 года, составил 748 063 тыс. руб. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 8 752 357 тыс. руб., подлежащие уплате до 30 июня 2014 года.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что предпринимаемые 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.

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.

### **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 прибылях и убытках и прочем 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 прибылей 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;

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

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

По состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 32,71 рубля и 30,37 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 и 2012 гг., составили 31,02 рубля и 30,64 рубля за один доллар США, 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 прибылях и убытках и прочем 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 течение шести месяцев 2013 и 2012 годов 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

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

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.

**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 прибылях и убытках и прочем 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:

	<b>Срок полезного использования (кол-во лет)</b>
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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

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

## **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 прибылях и убытках и прочем 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 одновременно в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, 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 прибылях и убытках и прочем 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.

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 прибылях и убытках и прочем 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

#### **Прекращение признания финансовых активов**

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

#### **Финансовые обязательства**

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

#### **Выбытие финансовых обязательств**

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

#### **Капитализация затрат по кредитам и займам**

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

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

## **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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

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

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

#### **Резервы по прочим обязательствам и платежам**

Резервы отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуются 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 прибылях и убытках и прочем 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.

### **3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций**

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации вступили в силу с 1 января 2013 года. Группа применяла данные стандарты при подготовке данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности. Новые стандарты и изменения к действующим стандартам не оказали существенного влияния на данную промежуточную консолидированную финансовую отчетность, за исключением некоторых изменений в представлении консолидированной финансовой отчетности.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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».

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

**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.

**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».

**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.

**«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.

**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 соответствии 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.

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

**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.

**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.

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

**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.

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

- 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 инвестициями при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нерезализованной и резализованной 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.

**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 компании, 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.

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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе) по состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	26 863 530	28 455 244

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.

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

***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 30 июня 2013 г. и 31 декабря 2012 г., 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.

***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.

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

***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 промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2013 и 31 декабря 2012 годов включен резерв по искам в размере 92 877 тыс. рублей и 118 602 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

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

## 5 Основные средства

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транс- порт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>Остаток на 1 января 2012 года</b>	<b>407 271</b>	<b>38 066</b>	<b>609 961</b>	<b>81 495</b>	<b>234 251</b>	<b>1 371 044</b>
Поступления	-	492	1 949	6 480	88 784	97 705
Выбытия	-	-	(171)	(7 757)	-	(7 928)
Прекращенная деятельность	(89 333)	(2 195)	(31 031)	-	-	(122 559)
Эффект пересчета валют	1 283	286	7 126	407	152	9 254
<b>Остаток на 30 июня 2012 года</b>	<b>319 221</b>	<b>36 649</b>	<b>587 834</b>	<b>80 625</b>	<b>323 187</b>	<b>1 347 516</b>
<b>Остаток на 1 января 2013 года</b>	<b>830</b>	<b>13 216</b>	<b>16 172</b>	<b>60 929</b>	<b>407 614</b>	<b>498 761</b>
Поступления	220	-	4 001	4 669	36 889	45 779
Выбытия	-	-	(2 751)	(75)	-	(2 826)
<b>Остаток на 30 июня 2013 года</b>	<b>1 050</b>	<b>13 216</b>	<b>17 422</b>	<b>65 523</b>	<b>444 503</b>	<b>541 714</b>
<b>Накопленная амортизация</b>						
<b>Остаток на 1 января 2012 года</b>	<b>62 384</b>	<b>26 138</b>	<b>595 519</b>	<b>62 563</b>	<b>67 548</b>	<b>814 152</b>
Начисление	-	774	1 564	3 723	-	6 061
Выбытия	-	-	(171)	(7 463)	-	(7 634)
Прекращенная деятельность	(2 449)	(995)	(30 386)	641	-	(33 189)
Эффект пересчета валют	769	280	7 001	343	-	8 393
<b>Остаток на 30 июня 2012 года</b>	<b>60 704</b>	<b>26 197</b>	<b>573 527</b>	<b>59 807</b>	<b>67 548</b>	<b>787 783</b>
<b>Остаток на 1 января 2013 года</b>	<b>688</b>	<b>4 700</b>	<b>7 716</b>	<b>41 127</b>	<b>214 249</b>	<b>268 480</b>
Начисление за год	26	638	1 323	3 429	-	5 416
Выбытия	-	-	(744)	(1 451)	-	(2 195)
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	-	-	19 541	19 541
<b>Остаток на 30 июня 2013 года</b>	<b>714</b>	<b>5 338</b>	<b>8 295</b>	<b>43 105</b>	<b>233 790</b>	<b>291 242</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 30 июня 2012 года</b>	<b>258 517</b>	<b>10 452</b>	<b>14 307</b>	<b>20 818</b>	<b>255 639</b>	<b>559 733</b>
<b>На 31 декабря 2012 года</b>	<b>142</b>	<b>8 516</b>	<b>8 456</b>	<b>19 802</b>	<b>193 365</b>	<b>230 281</b>
<b>На 30 июня 2013 года</b>	<b>336</b>	<b>7 878</b>	<b>9 127</b>	<b>22 418</b>	<b>210 713</b>	<b>250 472</b>

По состоянию на 30 июня 2013 и 2012 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

В течение шести месяцев 2013 года Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 17 004 тыс. руб. (шесть месяцев 2012 года: 11 059 тыс. руб.).

В течение шести месяцев 2013 года Группой были выявлены признаки обесценения основных средств. В результате Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 19 541 тыс. руб., относящийся к реконструкции очистных сооружений

В течение шести месяцев 2012 года 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.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<b>Остаток на 31 декабря 2011 года</b>	<b>30 010 976</b>	-	<b>30 010 976</b>
Поступления	8 879	-	8 879
Перевод в состав товарно-материальных запасов	(429 453)	-	(429 453)
Выбытия	(469 912)	-	(469 912)
<b>Остаток на 30 июня 2012 года</b>	<b>29 120 490</b>	-	<b>29 120 490</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2012 года</b>	<b>28 445 694</b>	<b>9 550</b>	<b>28 455 244</b>
Поступления	8 110	-	8 110
Выбытия	(1 599 824)	-	(1 599 824)
<b>Остаток на 30 июня 2013 года</b>	<b>26 853 980</b>	<b>9 550</b>	<b>26 863 530</b>

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	30 июня 2013 года		31 декабря 2012 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Клинский р-н, Московская область	10 439	7 558 188	10 439	7 557 138	с/х, ООТ, ЗНП
Мытищинский р-н, Московская область	958	8 345 002	1 103	9 305 843	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	7 061	7 813 065	7 371	8 445 160	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	330 854	3 986	330 824	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 975	1 001 192	7 975	1 001 049	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	100 598	3 635	100 598	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	1 586 767	30	1 586 767	ИЖС, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	44 368	611	44 368	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 847	73 946	2 848	73 947	с/х
<b>Итого</b>	<b>37 542</b>	<b>26 853 980</b>	<b>37 998</b>	<b>28 445 694</b>	

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

По состоянию на 30 июня 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 396 060 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение шести месяцев 2013 года Группа понесла операционные расходы в размере 9 174 тыс. руб. (шесть месяцев 2012 года: 11 043 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение шести месяцев 2013 года Группа продала 310 га земли в Дмитровском районе и 132 га в Мытищинском районе. В течение шести месяцев 2013 года Группа передала 13 га земли в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупный убыток от данных операций составил 169 096 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В течение шести месяцев 2012 года Группа передала 72,7 га земли в Дмитровском районе и 7,2 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Убыток от данных операций составил 462 850 тыс. руб. Данный убыток отражен в промежуточном консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В течение шести месяцев 2012 года в связи с началом девелопмента проекта «Пестово Life» 24,3 га в Мытищинском районе были переведены из инвестиционной недвижимости в категорию земельных участков в процессе девелопмента в составе товарно-материальных запасов.

## 7 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	4 705 420	4 902 398
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	3 192 250	2 560 154
Инфраструктура (в)	130 218	425 674
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>	<b>8 027 888</b>	<b>7 888 226</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	377 688	621 386
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	404 344	434 698
Инфраструктура (в)	414 115	402 715
Готовая продукция (г)	721 151	969 772
Прочие товарно-материальные запасы	34 793	36 073
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>	<b>1 952 091</b>	<b>2 464 644</b>
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>9 979 979</b>	<b>10 352 870</b>

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
По себестоимости	7 726 708	7 178 177
По чистой цене реализации	2 253 271	3 174 693
<b>Итого</b>	<b>9 979 979</b>	<b>10 352 870</b>

В течение шести месяцев 2013 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 309 966 тыс. рублей (шесть месяцев 2012 года: 311 803 тыс. руб.).

В течение шести месяцев 2013 года Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 838 947 тыс. руб. (шесть месяцев 2012 года: 415 576 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 30 июня 2013 г. составил 2 621 888 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 2 915 174 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 864 743 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)****(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи**

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

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

**(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.

**8 Инвестиции, удерживаемые до погашения**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Moody's- B1)	352 784	337 007
<b>Итого инвестиции, удерживаемые до погашения</b>	<b>352 784</b>	<b>337 007</b>

**9 Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Авансы выданные За вычетом резерва под обесценение	2 105 525 (75 249)	1 875 316 (75 255)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>2 030 276</b>	<b>1 800 061</b>

В течение шести месяцев 2013 года Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе авансов выданных в размере 3 139 тыс. руб. (шесть месяцев 2012 года:0).

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за отчетный период, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2013 год</b>	<b>2012 год</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>75 255</b>	<b>260 580</b>
Начисление резерва в течение года	-	-
Восстановление начисленного резерва	-	(411)
Списание безнадежной задолженности	(6)	-
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>75 249</b>	<b>260 169</b>

## 10 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
<b>Финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Долгосрочная дебиторская задолженность	941 709	-
<b>Оборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 22)	393 293	505 434
Дебиторская задолженность по основной деятельности	326 059	130 272
Прочая дебиторская задолженность	90 262	71 917
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(4 755)	(4 754)
<b>Итого финансовые активы в составе краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности</b>	<b>1 746 568</b>	<b>702 869</b>
Налог на добавленную стоимость к возмещению	129 660	72 792
Авансовые платежи по налогу на прибыль	146 486	81 432
Авансовые платежи по прочим налогам	15 377	18 518
Расходы будущих периодов	4 661	4 805
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>2 042 752</b>	<b>880 416</b>

**ОАО «ОПИН»****Примечания к промежуточной консолидированной финансовой отчетности –  
30 июня 2013 года**

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	1 717 937	673 922
<b>Итого не просроченные и не обесцененные суммы</b>	<b>1 717 937</b>	<b>673 922</b>
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	10 356	19 228
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	9 846	8 253
- с задержкой платежа свыше 360 дней	8 429	1 466
<b>Итого просроченные, но не обесцененные суммы</b>	<b>28 631</b>	<b>28 947</b>
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	4 755	4 754
<b>Итого просроченные и обесцененные суммы</b>	<b>4 755</b>	<b>4 754</b>
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности</b>	<b>(4 755)</b>	<b>(4 754)</b>
<b>Итого финансовых активов в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 746 568</b>	<b>702 869</b>

По состоянию на 30 июня 2013 года дебиторская задолженность в размере 1 717 937 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 673 922 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 33.

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

**11 Займы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Валюта</b>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Займы выданные (без рейтинга)	3.0%-13%	Долл. США, рубли РФ	501 845	363 854
<b>Итого займы выданные</b>			<b>501 845</b>	<b>363 854</b>

Займы выданные не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года. Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года.

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Текущие счета в банках	398 135	220 402
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	1 330	72 485
Касса	73	70
Денежные средства в пути	-	283 976
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>399 538</b>	<b>576 933</b>

Денежные средства в пути представляют собой денежные средства, полученные как часть вознаграждения от продажи дочернего предприятия Группы Viceroy Homes Limited, 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 30 июня 2013 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7% годовых на срок до 91 дня (31 декабря 2012 г.: рублевые депозиты - под 6,7-7,5% годовых на срок до 91 дня, долларовые депозиты - под процентную ставку 0,5% годовых на срок до 91 дня).

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>		<b>31 декабря 2012 года</b>	
	<b>Остатки на банковских счетах до востребования</b>	<b>Срочные депозиты</b>	<b>Остатки на банковских счетах до востребования</b>	<b>Срочные депозиты</b>
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
<b>рейтинг Moody's</b>				
- Ваа3	106 615	1 330	384 303	31 436
- Ва3	288	-	339	41 049
- В1	1 502	-	3 882	-
<b>рейтинг Fitch Ratings</b>				
- В+	18 139	-	-	-
<b>рейтинг рейтингового агентства Эксперт</b>				
- А+(очень высокий уровень кредитоспособности)	26 564	-	6 606	-
- А(высокий уровень кредитоспособности)	211 424	-	-	-
- В++(приемлемый уровень кредитоспособности)	32 644	-	105 617	-
- без рейтинга	959	-	3 631	-
<b>Итого эквиваленты денежных средств</b>	<b>398 135</b>	<b>1 330</b>	<b>504 378</b>	<b>72 485</b>

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года. По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости существенным образом.

**13 Краткосрочные банковские депозиты**

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 8% годовых в размере 40 882 млн. руб. (31 декабря 2012 г.: 15 млн. долл. США под 1,1%) 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:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
<i>Краткосрочные банковские депозиты рейтинг Moody's:</i>				
- В1	1,1%	Долл. США	-	456 426
- Вa3	8%	Руб.	41 039	-
<b>Итого краткосрочные банковские депозиты</b>			<b>41 039</b>	<b>456 426</b>

**14 Уставный капитал**

	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	26 220 793	26 220 793

**Изменения в уставном капитале (в тысячах российских рублей)**

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 31 декабря 2012 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая

15 220 793

На 30 июня 2013 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая

15 220 793

**15 Добавочный капитал**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	45 465 964	45 465 964
Доход от выкупа собственных акций	2 636	2 636
Услуги андеррайтеров	(675 613)	(675 613)
Юридические и консультационные услуги	(112 200)	(112 200)
<b>Итого добавочный капитал</b>	<b>44 680 787</b>	<b>44 680 787</b>

**16 Налог на прибыль**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Отложенное налогообложение	76 855	(270 470)
Текущие расходы по налогу на прибыль	129 874	140 415
<b>Итого (возмещение)/расходы по налогу на прибыль</b>	<b>206 729</b>	<b>(130 055)</b>

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

	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	12,5%	10%
США	-	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 30 июня 2013 и 31 декабря 2012 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:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(2 027 608)</b>	<b>(1 241 916)</b>
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(405 522)	(248 383)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	38 247	11 687
Поправки на доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:	574 004	106 641
<b>(Возмещение) /расходы по налогу на прибыль</b>	<b>206 729</b>	<b>(130 055)</b>

## 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 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прочие доходы	30 июня 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Основные средства	31 147	2 932	-	34 079
Инвестиционная недвижимость	2 757 109	(561 416)	-	2 195 693
Перенесенные убытки прошлых лет	664 425	44 281	18 813	727 519
Кредиторская задолженность	91 087	14 533	(10)	105 610
Дебиторская задолженность	-	277 211	-	277 211
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 543 768</b>	<b>(222 459)</b>	<b>18 803</b>	<b>3 340 112</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Товарно-материальные запасы	(491 569)	112 452	-	(379 117)
Нематериальные активы	(56)	(722)	-	(778)
Инвестиции, удерживаемые до погашения	(1 656)	(913)	-	(2 569)
Дебиторская задолженность	(28 167)	28 165	2	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(11 594)	6 622	-	(4 972)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(533 042)</b>	<b>145 604</b>	<b>2</b>	<b>(387 436)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 010 726</b>	<b>(76 855)</b>	<b>18 805</b>	<b>2 952 676</b>

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 721 732	5 568 618
Отложенное налоговое обязательство	(2 711 006)	(2 615 942)
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 010 726</b>	<b>2 952 676</b>

## 17 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2012 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Прекращенная деятельность	Прочие доходы	30 июня 2012 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<b>Отложенные налоговые активы:</b>					
Основные средства	29 332	(72)	3 020	101	32 381
Нематериальные активы	12	115	-	-	127
Инвестиционная недвижимость	2 642 753	75 835	-	-	2 718 588
Перенесенные убытки прошлых лет	184 649	163 943	-	-	348 592
Дебиторская задолженность	159 298	31 273	(66)	-	190 505
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 016 044</b>	<b>271 094</b>	<b>2 954</b>	<b>101</b>	<b>3 290 193</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Товарно-материальные запасы	(716 230)	11 768	-	-	(704 462)
Инвестиции, удерживаемые до погашения	-	(1 004)	-	-	(1 004)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(51 139)	(11 388)	-	-	(62 527)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(767 369)</b>	<b>(624)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(767 993)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>2 248 675</b>	<b>270 470</b>	<b>2 954</b>	<b>101</b>	<b>2 522 200</b>

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

Отложенный налоговый актив	5 834 346	6 024 554
Отложенное налоговое обязательство	(3 585 671)	(3 502 354)
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>2 248 675</b>	<b>2 522 200</b>

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 727 519 тыс. руб., (31 декабря 2012 г.: 664 425 тыс. руб.).

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 535 366 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 394 478 тыс. руб.).

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 3 942 724 тыс. рублей (31 декабря 2012 г.: 3 905 872 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.

## 17 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Долгосрочные банковские кредиты	4 213 139	5 213 058
Долгосрочные займы	-	258 618
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы полученные</b>	<b>4 213 139</b>	<b>5 471 676</b>
Краткосрочные банковские кредиты	6 090 720	4 744 208
Краткосрочные займы	2 661 637	2 000 608
<b>Итого краткосрочные кредиты и займы полученные</b>	<b>8 752 357</b>	<b>6 744 816</b>
<b>Итого кредиты и займы</b>	<b>12 965 496</b>	<b>12 216 492</b>

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

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение шести месяцев 2013 года варьировались от 11% до 14% (2012 год: от 11% до 14%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение шести месяцев 2013 года варьировались от 10,25% до 11% (2012 год: от 9% до 11%). В течение шести месяцев 2013 года валютные банковские кредиты с плавающей процентной ставкой не привлекались (2012 год: Libor плюс 8%).

Фиксированные процентные ставки по валютным займам в течение шести месяцев 2013 года варьировались от 7% до 15% (2012 год: от 7% до 15%). В течение шести месяцев 2013 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 10% (2012 год: 10%).

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. По состоянию на 30 июня 2013 года такое несоблюдение отсутствовало.

По состоянию на 30 июня 2013 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 396 060 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 10 698 066 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 30 июня 2013 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 4 864 743 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 4 865 829 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

По состоянию на 30 июня 2013 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученным Компанией от ОАО АКБ "Росбанк", ОАО АКБ "Российский Капитал" и ОАО "Московский Кредитный Банк". 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".

По состоянию на 30 июня 2013 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 206 000 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 6 000 тыс. руб.).

## 18 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
<b>Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочная кредиторская задолженность	393 864	366 995
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Начисленные обязательства	989 255	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	441 348	492 045
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	440 824	474 250
Задолженность по финансовой аренде	20 452	22 403
<b>Итого финансовые обязательства в составе краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности</b>	<b>2 285 743</b>	<b>2 344 948</b>
Авансы полученные	4 716	13 686
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	24 688	17 212
Прочие обязательства по договорам на строительство	8 202	9 773
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>2 323 349</b>	<b>2 385 619</b>

Начисленные обязательства представляют собой возможное возмещение третьим сторонам.

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

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

**19 Резервы по прочим обязательствам и платежам**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
<b>Остаток на 31 декабря 2011 года</b>	<b>136 987</b>	<b>117 317</b>	<b>42 298</b>	<b>296 602</b>
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	-	11 894	-	11 894
Использование резерва	(18 534)	(20 771)	-	(39 305)
<b>Остаток на 30 июня 2012 года</b>	<b>118 453</b>	<b>108 440</b>	<b>42 298</b>	<b>269 191</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2012 года</b>	<b>118 602</b>	<b>125 164</b>	<b>42 298</b>	<b>286 064</b>
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	-	26 784	(42 298)	(15 514)
Использование резерва	(25 725)	(11 605)	-	(37 330)
<b>Остаток на 30 июня 2013 года</b>	<b>92 877</b>	<b>140 343</b>	<b>-</b>	<b>233 220</b>

**Судебные иски**

По состоянию на 30 июня 2013 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 140 343 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на 30 июня 2013 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (31 декабря 2012 г.: 125 164 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 30 июня 2013 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу второго квартала 2018 года.

**20 Авансы, полученные от покупателей**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента	1 893 989	1 099 502
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента по договорам на строительство (Примечание 22)	93 334	77 293
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	94 803	45 884
<b>Итого авансы, полученные от покупателей</b>	<b>2 082 126</b>	<b>1 222 679</b>

**21 Текущие налоговые обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Текущие обязательства по налогу на прибыль	22 819	225 376
Прочие налоги к уплате	50 403	58 218
<b>Итого текущие налоговые обязательства</b>	<b>73 222</b>	<b>283 594</b>

**22 Договоры на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	2 324 784	2 476 654
За вычетом промежуточных счетов	(2 033 027)	(2 058 286)
<b>Итого</b>	<b>291 757</b>	<b>418 368</b>
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 10)	393 293	505 434
Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы (Примечание 20)	(93 334)	(77 293)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 18)	(8 202)	(9 773)
<b>Итого</b>	<b>291 757</b>	<b>418 368</b>

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).

**23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.</b>	<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.</b>
<b>Выручка по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание выручки по проценту завершения	20 196	37 985
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(3 322)	(46 819)
<b>Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание выручки по проценту завершения	71 977	129 445
<b>Выручка по договорам на строительство</b>	<b>88 851</b>	<b>120 611</b>
<b>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание себестоимости по проценту завершения	17 366	28 433
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	160	(37 859)
Признание выявленного убытка	99	1 383
<b>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание себестоимости по проценту завершения	72 056	129 445
Признание выявленного убытка	9 975	171 547
<b>Себестоимость по договорам на строительство</b>	<b>99 656</b>	<b>292 949</b>

**24 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.</b>	<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.</b>
<b>Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Коттеджи и земельные участки	1 051 820	915 127
Таунхаусы	93 968	501 723
Квартиры	25 800	260 839
<b>Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>1 171 588</b>	<b>1 677 689</b>
<b>Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Стоимость земельных участков	309 242	304 086
Услуги подрядных организаций	523 986	768 539
Косвенные расходы	44 178	47 490
Капитализированные проценты по кредитам и займам	24 740	38 061
<b>Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>902 146</b>	<b>1 158 176</b>

**25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Заработная плата	174 138	147 356
Расходы на рекламу	122 987	65 273
Прочие операционные налоги и сборы	40 760	20 985
Брокерское вознаграждение	30 490	6 791
Расходы на аренду	28 555	27 082
Страховые взносы в пенсионный фонд	28 451	25 392
Земельный налог и налог на имущество	21 078	31 186
Коммунальные услуги	11 009	3 172
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	10 167	7 967
Прочие расходы	66 968	82 279
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>534 603</b>	<b>417 483</b>

**26 Финансовые расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Проценты по банковским кредитам	1 007 002	635 515
Проценты по прочим займам	79 331	41 524
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов выданных (Примечание 9)	(330 109)	(322 862)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>756 224</b>	<b>354 177</b>

**27 Прочие доходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Корректировка налога на прибыль	234 628	-
Восстановление резерва по прочим платежам	42 298	-
Полученные штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	6 097	1 399
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	-	212 039
Прочие доходы	3 800	14 166
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>286 823</b>	<b>227 604</b>

**28 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 за период от продолжающейся деятельности, принадлежащей материнской компании (тыс. руб.)	Убыток 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 шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 года	15 220 793	(2 234 337)	(146,80)	-	-
За шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 года	15 220 793	(1 111 861)	(73,05)	(101 149)	(6,65)

**29 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 за первое полугодие 2013 года были отражены как прекращенная деятельность в данной консолидированной финансовой отчетности.

Убыток за период от прекращенной деятельности:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Выручка	-	450 179
Затраты	-	(554 282)
Убыток до налогообложения от прекращенной деятельности	-	(104 103)
Налог на прибыль	-	2 954
<b>Чистый убыток от прекращенной деятельности</b>	<b>-</b>	<b>(101 149)</b>

Денежные потоки от прекращенной деятельности:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013г.	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012г.
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности	-	(80 266)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	-	72 739
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	-	(127)
<b>Чистая сумма использованных денежных средств</b>	<b>-</b>	<b>(7 654)</b>

**30 Операции со связанными сторонами**

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

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

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) 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 30 июня 2013 и на 31 декабря 2012 г. представлена ниже:

	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
	<b>Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем</b>	<b>Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Авансы выданные	1 565 580	1 565 580
Займы выданные	-	34 489
Дебиторская задолженность	11 318	13 185
Денежные средства и их эквиваленты	26 564	6 606
Долгосрочные кредиты и займы полученные	-	(258 618)
Краткосрочные кредиты и займы полученные	(3 096 471)	(1 365 808)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(393 864)	(366 995)
Кредиторская задолженность	(89 217)	(80 535)

Операции со связанными сторонами в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2013 и 2012 годов представлены ниже:

	<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.</b>		<b>Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г.</b>	
	<b>Операции со связанными сторонами под общим контролем</b>	<b>Операции с ключевым управленчес- ким персоналом</b>	<b>Операции со связанными сторонами под общим контролем</b>	<b>Операции с ключевым управленчес- ким персоналом</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	9 854	-	-	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(25 115)	-	-	-
Себестоимость прочих услуг	(13 850)	-	-	-
Финансовые доходы	624	-	-	-
Финансовые расходы	(169 493)	-	(77 193)	-
<b>Вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>				
Заработная плата и соответствующие налоги	-	27 266	-	19 601
Страхование	-	2 110	-	2 113
<b>Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>	<b>-</b>	<b>29 376</b>	<b>-</b>	<b>21 714</b>

### **31 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.

## 31 Сегментная информация (продолжение)

## Сегментная выручка и результаты

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

Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г. (в тысячах российских рублей)	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирны й жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	8 040	1 260 469	-	47 162	-	1 315 671
Реализация между сегментами	-	3 306	-	-	(3 306)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>8 040</b>	<b>1 263 775</b>	<b>-</b>	<b>47 162</b>	<b>(3 306)</b>	<b>1 315 671</b>
Операционные расходы	(9 815)	(1 181 910)	(48 680)	(17 570)	-	(1 257 975)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(838 796)	-	(151)	-	(838 947)
Убыток от обесценения основных средств	-	(19 541)	-	-	-	(19 541)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(169 096)	-	-	-	-	(169 096)
<b>Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(170 871)</b>	<b>(776 472)</b>	<b>(48 680)</b>	<b>29 441</b>	<b>(3 306)</b>	<b>(969 888)</b>
Финансовые расходы						(756 224)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(312 579)
Чистые нераспределенные расходы						11 083
Налог на прибыль						(206 729)
<b>Убыток за период от продолжающейся деятельности</b>						<b>(2 234 337)</b>

## 31 Сегментная информация (продолжение)

Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2012 г. (в тысячах рублей)	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Много- квартирный жилой комплекс	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	10 499	1 813 534	-	14 532	-	1 838 565
Реализация между сегментами	3	5 854	-	-	(5 857)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>10 502</b>	<b>1 819 388</b>	<b>-</b>	<b>14 532</b>	<b>(5 857)</b>	<b>1 838 565</b>
Операционные расходы	(11 476)	(1 534 522)	-	-	-	(1 545 998)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(415 576)	-	-	-	(415 576)
Резерв по авансам выданным	-	212 039	-	-	-	212 039
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(462 850)	-	-	-	-	(462 850)
<b>Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(463 824)</b>	<b>81 329</b>	<b>-</b>	<b>14 532</b>	<b>(5 857)</b>	<b>(373 820)</b>
Финансовые расходы						(354 177)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(195 853)
Чистые нераспределенные расходы						(318 066)
Налог на прибыль						130 055
<b>Убыток за период от продолжающейся деятельности</b>						<b>(1 111 861)</b>
Чистые нераспределенные расходы:						
(в тысячах российских рублей)						
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы				(306 027)		(328 030)
Финансовые доходы				47 899		32 987
Корректировка налога на прибыль				234 628		-
Восстановление резерва по прочим платежам				42 298		-
Полученные штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров				6 097		1 399
Прочие доходы				3 800		14 166
Штрафы уплаченные				-		(2 681)
Убыток от покупки/продажи иностранной валюты				-		(26 929)
Благотворительные взносы				(7 177)		(1 632)
Прочие расходы				(10 435)		(7 346)
<b>Итого чистые нераспределенные расходы</b>				<b>11 083</b>		<b>318 066</b>

**31 Сегментная информация (продолжение)**

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

**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	32 329 260	33 357 332
Жилая недвижимость	9 376 213	11 795 946
Многоквартирный жилой комплекс	2 431 175	1 280 435
Прочие	62 574	13 319
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>44 199 222</b>	<b>46 447 032</b>
Нераспределенные активы	3 872 917	2 742 949
<b>Итого активы</b>	<b>48 072 139</b>	<b>49 189 981</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	2 147 659	2 043 976
Жилая недвижимость	5 985 478	7 793 357
Многоквартирный жилой комплекс	3 088 474	332 467
Прочие	9 546	-
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>11 231 157</b>	<b>10 169 800</b>
Нераспределенные обязательства	9 062 198	8 935 654
<b>Итого обязательства</b>	<b>20 293 355</b>	<b>19 105 454</b>

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.

## 31 Сегментная информация (продолжение)

## Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня 2013 г.	Шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2012 г.
<b>Поступления внеоборотных активов</b>		
Земельный банк	1 561	7 721
Жилая недвижимость	21 005	75 586
Многоквартирный жилой комплекс	201	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	3 248
Прочие	-	-
Нераспределенные капитальные затраты	6 804	4 045
<b>Итого поступления внеоборотных активов</b>	<b>29 571</b>	<b>90 600</b>
<b>Амортизация по сегментам</b>		
Жилая недвижимость	2 495	2 512
Многоквартирный жилой комплекс	4	-
Каркасно-панельные дома (прекращенная деятельность)	-	9 253
Прочие	-	-
Нераспределенная амортизация	2 917	3 585
<b>Итого амортизация по сегментам</b>	<b>5 416</b>	<b>15 350</b>

## **32 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства**

### **Обязательства по капитальным затратам**

По состоянию на 30 июня 2013 и 31 декабря 2012 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 30 июня 2013 и 31 декабря 2012 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.

**32 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 30 июня 2013 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 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 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. По состоянию на 30 июня 2013 года такое несоблюдение отсутствовало.

### **33 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.

**33 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>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	352 784	337 007
<b>Оборотные активы</b>		
Эквиваленты денежных средств (Примечание 12)	399 465	576 863
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	41 039	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	1 746 568	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	501 845	363 854
<b>Итого максимальная величина кредитного риска</b>	<b>3 041 701</b>	<b>2 437 019</b>

На 30 июня 2013 года Группа имела 1 контрагента (31 декабря 2012 г.: 1 контрагент), суммарная дебиторская задолженность по которому составила 386 204 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 489 689 тыс. руб.) или 48% общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2012 г.: 70%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2012 г.: в четырех 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.

## 33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 30 июня 2013 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	352 784	-	352 784
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	4 092	395 446	-	399 538
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	41 039	-	41 039
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	1 730 117	16 451	1 746 568
Займы выданные (Примечание 11)	436 196	65 649	-	501 845
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>440 288</b>	<b>2 585 035</b>	<b>16 451</b>	<b>3 041 774</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 699	2 282 586	458	2 285 743
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	6 525 704	6 439 792	-	12 965 496
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>6 528 403</b>	<b>8 722 378</b>	<b>458</b>	<b>15 251 239</b>
<b>Чистая валютная позиция на 30 июня 2013 года</b>	<b>(6 088 115)</b>	<b>(6 137 343)</b>	<b>15 993</b>	<b>(12 209 465)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2012 года
<b>Финансовые активы</b>				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	-	337 007	-	337 007
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	309 854	267 079	-	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	456 426	-	-	456 426
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	687 605	15 264	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	315 779	48 075	-	363 854
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>1 082 059</b>	<b>1 339 766</b>	<b>15 264</b>	<b>2 437 089</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 562	2 341 903	483	2 344 948
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	8 442 474	3 774 018	-	12 216 492
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>8 445 036</b>	<b>6 115 921</b>	<b>483</b>	<b>14 561 440</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2012 года</b>	<b>(7 362 977)</b>	<b>(4 776 155)</b>	<b>14 781</b>	<b>(12 124 351)</b>

### **33 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Укрепление/ослабление доллара США на 10% относительно рубля РФ по состоянию на 30 июня 2013 года уменьшило/увеличило бы прибыль за шесть месяцев 2013 года на 607 166 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 734 771 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 30 июня 2013 года и на 31 декабря 2012 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.

#### **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.

## 33 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 30 июня 2013г. и 31 декабря 2012г. 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	Контракт- ная стоимость на 30 июня 2013 года
--	---	-----------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---

(в тысячах российских  
рублей)

**Финансовые  
обязательства**

Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		1 281 060	334 964	100 335	223 060	578 068	2 517 487
Кредиты и займы полученные	12,6	83	349 543	3 884 294	6 234 740	4 852 833	15 321 493

**Итого финансовые  
обязательства**

**1 281 143    684 507    3 984 629    6 457 800    5 430 901    17 838 980**

	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	Контракт- ная стоимость на 31 декабря 2012 года
--	---	--------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------	--

(в тысячах российских  
рублей)

**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**

**33 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

Обязательства кредитного характера Группы по займам выданным на 30 июня 2013 года составляют 409 494 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 517 196 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 30 июня 2013 года, составляла 27 778 784 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 30 084 527 тыс. руб.).

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

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2013 года</b>	<b>31 декабря 2012 года</b>
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	12 965 496	12 216 492
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(399 538)	(576 933)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	(41 039)	(456 426)
Займы выданные (Примечание 11)	(501 845)	(363 854)
<b>Чистые заемные средства</b>	<b>12 023 074</b>	<b>10 819 279</b>
<b>Собственный капитал</b>	<b>27 778 784</b>	<b>30 084 527</b>
<b>Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу</b>	<b>43,28%</b>	<b>35,96%</b>

**34 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость**

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года представлена следующим образом:

Финансовые активы <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Инвестиции, удерживаемые до погашения		Займы выданные и дебиторская задолженность	
	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
<b>Внеоборотные активы</b>				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 8)	352 784	337 007	-	-
Финансовые активы в составе долгосрочной дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	-	941 709	-
<b>Оборотные активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 10)	-	-	804 859	702 869
Займы выданные (Примечание 11)	-	-	501 845	363 854
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	-	-	399 538	576 933
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 13)	-	-	41 039	456 426
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>352 784</b>	<b>337 007</b>	<b>2 688 990</b>	<b>2 100 082</b>

Финансовые обязательства <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	30 июня 2013 года	31 декабря 2012 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17)	4 213 139	5 471 676
Финансовые обязательства в составе долгосрочной кредиторской задолженности (Примечание 18)	393 864	366 995
<b>Текущие обязательства</b>		
Краткосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17)	8 752 357	6 744 816
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	1 891 879	1 977 953
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>15 251 239</b>	<b>14 561 440</b>

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 30 июня 2013 года и 31 декабря 2012 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 30 июня 2013 года, по оценке руководства, составляет 14 983 342 тыс. руб. (31 декабря 2012 г.: 13 976 006 тыс. руб.).